

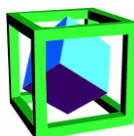


GASNY

Règlement

Document approuvé le 9 février 2026

chargés
d'études



Perspectives
Urbanisme et paysages

Alise
Environnement

SOMMAIRE

Partie I – Dispositions générales.....	7
Article 1 – Opposabilité du PLU	7
I. Les règles du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation	7
II. Travaux d'édification de clôtures	7
III. Travaux de ravalement	7
IV. Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment	7
V. Travaux de démolition	7
VI. Reconstructions en cas de sinistre	8
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.....	8
I. Articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme	8
II. Les servitudes d'urbanisme	8
III. Archéologie	9
IV. Les servitudes de vue	10
Article 3 – Utilisation du règlement et du document graphique	10
Article 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel.....	11
I. Espaces boisés classés L113-1	11
II. Régime d'autorisation L151-23.....	12
III. Alignements d'arbres L151-23	12
IV. Boisements L151-23	12
V. Boisements humides L151-23	12
VI. Mares L151-23.....	12
VII. Zones humides L151-23	13
Article 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti	13
I. Régime d'autorisation	13
II. Bâtiments remarquables.....	14
III. Linéaires bâtis remarquables	14
IV. Cas particulier de l'église Saint Martin	15
Article 6 – Prise en compte des risques naturels	16
I. Risque de mouvements de terrain.....	16
II. Risque d'inondation par crue de l'Epte et par ruissellement.....	16
III. Risque d'inondation (étude de stratégie ruissellement SNA)	16
IV. Risque lié au retrait / gonflement des argiles	18
Article 7 – Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme.....	18
Article 8 – Dérogations au plan local d'urbanisme	19

Partie II – Zone urbaine – secteurs Ua, Ue, Ur et Urs.....	20
Qualification de la zone	20
U1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	21
U1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	21
U1.2. Protection et développement de la diversité commerciale	24
U1.3. Prise en compte des risques	24
U1.4. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.....	24
U2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
U2.1. Implantation et gabarit des constructions	25
U2.2. Aspect des constructions.....	28
U2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	34
U2.4. Clôtures	35
U2.5. Stationnement	38
U3. Équipements et réseaux	41
U3.1. Accès et voiries	41
U3.2. Desserte par les réseaux.....	42
Partie III – Zone urbaine – secteur Uy, Uz et Urz.....	44
Qualification de la zone	44
Uyz1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	44
Uyz1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	44
Uyz1.2. Prise en compte des risques.....	47
Uyz1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti	47
Uyz2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
Uyz2.1. Implantation et gabarit des constructions.....	48
Uyz2.2. Aspect des constructions	49
Uyz2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	52
Uyz2.4. Clôtures	53
Uyz2.5. Stationnement.....	54
Uyz3. Équipements et réseaux.....	57
Uyz3.1. Accès et voiries.....	57
Uyz3.2. Desserte par les réseaux	57
Partie IV – Zone à urbaniser – secteurs 1AUh / 1AUs.....	60
Qualification de la zone	60
1AU1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	60

1AU1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	60
1AU1.2. Prise en compte des risques.....	63
1AU1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti	63
1AU2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
1AU2.1. Implantation et gabarit des constructions.....	64
1AU2.2. Aspect des constructions	65
1AU2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	71
1AU2.4. Clôtures	72
1AU2.5. Stationnement.....	74
1AU3. Équipements et réseaux.....	76
1AU3.1. Accès et voiries.....	76
1AU3.2. Desserte par les réseaux	76
Partie V – Zone à urbaniser – secteur 1AUz	79
Qualification de la zone	79
1AUz1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités	79
1AUz1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	79
1AUz1.2. Prise en compte des risques	81
1AUz1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.....	81
1AUz2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
1AUz2.1. Implantation et gabarit des constructions	82
1AUz2.2. Aspect des constructions	83
1AUz2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	85
1AUz2.4. Clôtures.....	85
1AUz2.5. Stationnement	87
1AUz3. Équipements et réseaux.....	89
1AUz3.1. Accès et voiries	89
1AUz3.2. Desserte par les réseaux	89
Partie VI – Zone à urbaniser – secteur 2AU.....	92
Qualification de la zone	92
2AU1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités	92
2AU2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92
2AU3. Équipements et réseaux.....	92
Partie VII – Zones agricole, naturelle ou forestière.....	93
Qualification des zones agricole, naturelle ou forestière.....	93
AN1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités	94

AN1.1	Dispositions applicables aux secteurs A, Ae, Ap, N et Nb.....	94
AN1.2	Dispositions applicables au secteur de taille et de capacité d'accueil limités Aj 96	
AN1.3	Dispositions applicables au secteur de taille et de capacité d'accueil limités Ne 96	
AN1.4	Dispositions applicables au secteur Nf.....	97
AN1.5	Dispositions applicables au secteur de taille et de capacité d'accueil limités Np 97	
AN1.6	Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Nt, Nt1 et Nt2.....	97
AN1.7	Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Ns	98
AN1.6.	Prise en compte des risques.....	101
AN1.7.	Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti	101
AN2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
AN2.1.	Implantation et gabarit des constructions.....	101
AN2.2.	Aspect des constructions	104
AN2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	110
AN2.4.	Clôtures	111
AN2.5.	Stationnement des véhicules motorisés.....	112
AN3.	Équipements et réseaux.....	113
AN3.1.	Accès et voiries.....	113
AN3.2.	Desserte par les réseaux	113
Partie VIII – Annexes.....		116
Annexe n°1 : guide des essences locales.....		116
Annexe n°2 : Liste d'espèces invasives envahissantes.....		119
Annexe n°3 : liste des emplacements réservés		120
Annexe n°4 : lexique		122
Annexe n°5 : Destinations et sous-destinations de construction		130
Destination « exploitation agricole et forestière »		131
Destination « habitation »		132
Destination « commerce et activité de service »		133
Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »		135
Destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »		138
Annexe n°6 : bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou en zone naturelle.....		140
Annexe n°7 : constructions remarquables.....		141

Partie I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Opposabilité du PLU

I. Les règles du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux ou opérations (travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan) doit être conforme au règlement et au document graphique, qu'ils soient ou non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

II. Travaux d'édification de clôtures

Dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques (article L621-30 du code du patrimoine), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis de construire ou d'aménager.

III. Travaux de ravalement

Sur le territoire de Gasny, les travaux de ravalement effectués sur tout ou partie d'une construction existante doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (par application de l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme).

IV. Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (modification du revêtement extérieur, des couleurs de la façade, etc.) doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (en application du a) de l'article R421-17 du code de l'urbanisme).

V. Travaux de démolition

Sur le territoire de Gasny, les démolitions sont soumises au permis de démolir (par application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme).

VI. Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement* édifié (article L111-15 du code de l'urbanisme).

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Les projets, qu'ils fassent ou non l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir), doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations distinctes du PLU portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code de l'urbanisme, code du patrimoine, etc.) :

I. Articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Les projets doivent respecter les articles suivants qui s'imposent au PLU :

- Article R111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations,
- Article R111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- Article R111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Les servitudes d'urbanisme

Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe du PLU sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

En particulier, le territoire de la commune est concerné par :

- La protection des abords de l'ancien Prieuré Saint Nicaise (inscrit au titre des MH par arrêté préfectoral du 24 octobre 1991), où tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple) sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France ;
- Le site classé de la Vallée de l'Epte (décret du 20 janvier 1982), qui ne peut pas être modifié dans son état ou son aspect sauf autorisation spéciale. Cette autorisation relève de deux niveaux, préfectoral ou ministérielle, selon l'enjeu des modifications

* Voir annexe n° 4 : lexique

projetées, appréciée à l'aune des catégories d'autorisation. Ainsi par exemple, les permis de construire ou permis d'aménager relèveront systématiquement d'une autorisation ministérielle, tandis que les simples déclarations de travaux relèveront généralement d'une autorisation préfectorale.

- Le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Epte Aval (arrêté préfectoral du 15 mars 2005), qui définit les prescriptions visant à prévenir le risque inondation, suivant un zonage qui comprend plusieurs zones :
 - ☐ Une zone verte, vouée à l'expansion des crues, dans le but de permettre un laminage des crues et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées à leur aval ;
 - ☐ Une zone rouge, caractérisant des zones urbanisées soumises à des aléas forts ;
 - ☐ Une zone bleue caractérisant des zones urbanisées soumises à un aléa faible à moyen, ou des zones en limite d'urbanisation ne jouant pas de rôle significatif dans l'expansion des crues ;
 - ☐ Une zone jaune correspondant à la partie restante du lit majeur ;
 - ☐ Une zone d'expansion des ruissellements.

III. Archéologie

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine : « *lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.* »

L'article R523-1 du code du patrimoine prévoit que : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement* ».

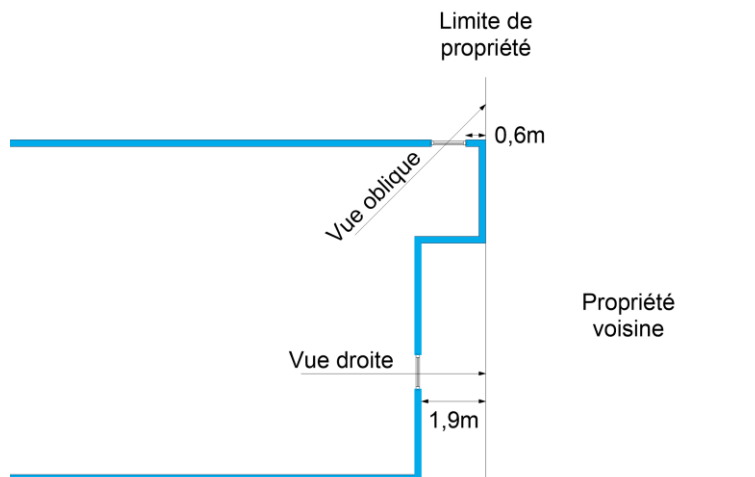
A proximité des sites archéologiques connus, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie (SRA) dès que les esquisses de plans ont été arrêtées, afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive (risque d'arrêt des travaux, etc.). Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges susceptibles d'être découverts et de prendre toutes les mesures permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Direction Régionale des affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
7 Place de la Madeleine 76000 Rouen

IV. Les servitudes de vue

Elles sont définies au sein du Code Civil articles 675 à 680 et s'imposent au projet nonobstant les règles du PLU afin de préserver l'intimité de chacun.

On retiendra notamment que toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques.



Article 3 – Utilisation du règlement et du document graphique

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de Gasny. Le document graphique (aussi appelé plan de zonage) délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières :

- Les **zones urbaines** sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les **zones à urbaniser** sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Les **zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - ☐ De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
 - ☐ De l'existence d'une exploitation forestière
 - ☐ De leur caractère d'espaces naturels
 - ☐ De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
 - ☐ Ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Figurent également sur le document graphique :

- Le périmètre des secteurs auxquels les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont applicables : il s'agit des périmètres des zones à urbaniser ;
- Les **emplacements réservés** ;
- Les **éléments du patrimoine naturel** identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les **éléments du patrimoine bâti** identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les **bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole**, identifiés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;
- Les linéaires de **préservation de la diversité commerciale** identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU de Gasny intègre également un « plan des implantations et des gabarits », qui détermine selon plusieurs secteurs les implantations et les gabarits à respecter.

Article 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel

Les éléments du patrimoine naturel sont protégés par le PLU au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés) ou au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Leur localisation est déterminée sur les documents graphiques :

- Espaces boisés classés L113-1 ;
- Boisements L151-23 ;
- Boisements humides L151-23 ;
- Alignements d'arbres L151-23 ;
- Mares L151-23 ;
- Zones humides L151-23.

Quelle que soit la zone où ces éléments sont situés, les prescriptions suivantes devront être rigoureusement respectées (prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration) :

I. Espaces boisés classés L113-1



Les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

II. Régime d'autorisation L151-23

Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable.

III. Alignements d'arbres L151-23

 Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. Ils ne pourront être supprimés (défrichement*) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement, de même longueur (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'un alignement d'arbres aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les alignements d'arbres jouant un rôle hydraulique doivent être conservés.

IV. Boisements L151-23

 Les boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU : ils ne pourront être supprimés (défrichement*) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouveau boisement d'essences locales de surface comparable.

V. Boisements humides L151-23

 Les boisements humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. Le défrichement* et les coupes* rases qui auraient pour effet de mettre fin à l'état boisé sont interdits.

Les coupes de bois ne sont pas interdites, mais sont réglementées par le code forestier, le code de l'urbanisme et la législation sur les sites classés.

Les plantations des boisements humides devront être réalisées avec des essences locales adaptées (voir annexe n°1 « guide des essences locales »).

VI. Mares L151-23

 Les mares identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales

* Voir annexe n° 4 : lexique

traditionnelles (sauf aménagements liés à la sécurité incendie). D'une manière générale, les travaux entrepris à leurs abords ne devront pas perturber le fonctionnement de ces milieux.

VII. Zones humides L151-23



Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Nonobstant toute autre disposition du présent règlement, tous les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation ...

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les plantations des zones humides devront être réalisées avec des essences locales adaptées (voir annexe n°1 « guide des essences locales »).

En particulier, les peupleraies situées en zones humides n'ont pas vocation à être maintenues, et devront à terme être défrichées et restaurées en prairies humides ou replantées en boisements humides avec des essences locales adaptées (voir annexe n°1 « guide des essences locales »).

Article 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont figurés sur le document graphique :

- Linéaires bâtis remarquables ;
- Bâtiments remarquables.

I. Régime d'autorisation

Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable.

II. Bâtiments remarquables

 Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :

- Les travaux devront respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux ...) ;
- Les maçonneries traditionnelles en brique ou en pierre doivent rester apparentes (sauf si leur état de conservation n'est pas compatible avec l'emploi à vue). Les briques ne pourront pas être peintes ;
- Les matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice sont proscrits (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques ...) ;
- Pour les enduits, la gamme des couleurs autorisée correspond aux tonalités traditionnelles : blanc cassé, beige, ton pierre, bauge. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit. La finition sera talochée ;
- L'isolation thermique par l'extérieur des façades traditionnelles est interdite ;
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques apparents sont interdits ;
- Les sous-toitures goudronnées ou non respirantes sont interdites ;
- Pour les charpentes, le matériau initial devra être respecté ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, le rythme des ouvertures doit être respecté, en façade et en toiture ;
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité seront conservés, en façade (bandeaux*, harpages*, décoration et modénatures*, ferronneries* ...) comme en couverture (épis de faîtage*, souches de cheminée*, lambrequins* ...) ;
- Les extensions* seront conçues de manière à ne pas perturber l'équilibre des façades existantes. Elles devront être de dimension réduite (au maximum 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol en plus) et de hauteur inférieure au bâtiment d'origine. Les nouvelles façades seront réalisées dans le matériau du bâtiment d'origine, ou à défaut en enduit chaux* ou en bois. Les nouvelles toitures auront la même pente que le bâtiment d'origine, et seront couvertes du même matériau.

La démolition partielle ou totale des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite, sauf lorsque (à justifier dans le cadre d'un permis de démolir) :

- La démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine du bâtiment, en application de l'article L142-3 du code de l'urbanisme ;
- La démolition concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte à ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

III. Linéaires bâtis remarquables

 Les linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. La protection porte sur les immeubles d'alignement, les

* Voir annexe n° 4 : lexique

annexes éventuelles visibles de la rue, ainsi que sur les clôtures qui, par leur aspect, leurs dimensions, leurs proportions et leurs matériaux, participent à l'ordonnancement harmonieux des linéaires bâtis le long de la rue de Paris, de la rue des Arches, de la rue de Vernon et de la rue de l'Industrie.

Tous les travaux sur les constructions et les murs de clôture, existants ou projetés, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- L'alignement* avec l'espace public des parcelles à usage d'habitation ou abritant une activité doit être fermé par un mur de façade ou par une clôture maçonnée lorsque les constructions sont implantées en retrait ;
- Les travaux sur les constructions traditionnelles devront respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux ...) ;
- Les maçonneries traditionnelles en brique ou en pierre doivent rester apparentes (sauf si leur état de conservation n'est pas compatible avec l'emploi à vue). Les briques ne pourront pas être peintes ;
- Les matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité des façades et des murs de clôture maçonnés sur rue sont proscrits (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne ...) ;
- Pour les enduits, la gamme des couleurs autorisée correspond aux tonalités traditionnelles : beige, ton pierre, blanc cassé et tons de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit. La finition sera talochée ;
- L'isolation thermique par l'extérieur en saillie sur l'emprise de la voie publique est interdite ;
- Le traitement des façades, et des devantures commerciales dans le cas des commerces, doivent garantir la lisibilité de la trame parcellaire ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, le rythme des ouvertures doit être respecté, en façade et en toiture ;
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité seront conservés (bandeaux*, harpages*, décoration et modénatures*, ferronneries* ...).

IV. Cas particulier de l'église Saint Martin

En plus des prescriptions applicables aux bâtiments remarquables, il sera fait application des règles suivantes :

- Pas de percement de nouvelles ouvertures ;
- Pas de châssis de toit* ;
- Pour les parties romanes, préservation des mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux) ;
- Revenir si possible aux matériaux initiaux de couvertures : tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers ;
- Pas d'extension*.

* Voir annexe n° 4 : lexique

Article 6 – Prise en compte des risques naturels

Au sein des secteurs affectés par des risques naturels, le présent article du PLU de Gasny fixe des dispositions générales définies au titre du principe de précaution. Au-delà de ces règles générales, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour s'opposer à un projet ou le soumettre à des prescriptions plus spécifiques.

I. Risque de mouvements de terrain

 Les plans figurent les indices de carrières et cavités identifiés à la date d'approbation du PLU ; ils ne figurent pas les indices qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser le permis de construire ou imposer une implantation des constructions en dehors du périmètre de risque.

Les carrières à ciel ouvert identifiées à Gasny sont susceptibles de générer des mouvements de terrain préjudiciables pour les constructions à l'aplomb. Il convient de s'assurer de la stabilité du sol avant toute utilisation de celui-ci.

II. Risque d'inondation par crue de l'Epte et par ruissellement

L'enveloppe du zonage réglementaire du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Epte Aval a été reportée sur les documents graphique du règlement du PLU :

Plan de zonage du PLU

Zonage réglementaire du PPRI



Zone hachurée en bleu

Zone d'expansion des ruissellements



Zone hachurée en gris

Zone verte : vouée à l'expansion des crues, dans le but de permettre un laminage des crues et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées à leur aval

Zone rouge : caractérise des zones urbanisées soumises à des aléas forts

Zone bleue : caractérise des zones urbanisées soumises à un aléa faible à moyen, ou des zones en limite d'urbanisation ne jouant pas de rôle significatif dans l'expansion des crues

Zone jaune : correspond à la partie restante du lit majeur

Dans les zones inondables issues du PPRI de l'Epte Aval, il sera fait application des dispositions du PPRI.

III. Risque d'inondation (étude de stratégie ruissellement SNA)

L'étude de stratégie ruissellement SNA a permis d'identifier des axes de ruissellement, de part et d'autre desquels ont été définies des bandes de 3m inconstructibles et des bandes de 10m soumises à prescription, ainsi que des zones déjà inondées :

- Dans les zones tampons d'une largeur de 3m de part et d'autre des axes (soit 6m en tout), les prescriptions suivantes doivent être observées :



- ☐ Les constructions sont interdites ;
- ☐ Toutefois, de manière exceptionnelle, une construction peut être admise dans la bande des 3m, à condition :
 - De démontrer l'impossibilité technique de recul de 3m,
 - De positionner la nouvelle construction sur un point haut,
 - D'orienter les ouvertures de façon à ne pas être inondée ;
- ☐ Le dépôt ou le stockage de produits toxiques ou dangereux, et de produits et matériaux miscibles à l'eau pouvant être entraînés par ruissellement et pouvant provoquer une pollution sont interdits ;
- De plus, dans les zones tampons d'une largeur de 10m de part et d'autre des axes (soit 20m en tout), les prescriptions suivantes doivent être observées : 

1^{er} cas (axes de ruissellement situés sur la voirie)

- ☐ Le profil d'entrée de la parcelle devra tenir compte de l'axe de ruissellement afin de limiter l'entrée d'eau dans la parcelle. Il est fortement recommandé de mettre en place des batardeaux sur les entrées (piétons et véhicules) en cas de fortes précipitations afin de limiter les eaux de ruissellement sur la parcelle ;
- ☐ Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité et prendre en compte le risque de submersion ;
- ☐ Les exhaussements, remblais, digues, dépôts de toute nature, clôtures pleines et murs sont interdits (sauf reconstruction des ouvrages existants) ;
- ☐ Les clôtures qui constituent, soit par leurs orientations ou leurs conceptions, un obstacle sensible à l'écoulement des eaux sont interdites (sauf reconstruction des ouvrages existants) ;

2^{ème} cas (axes de ruissellement coïncidant avec une zone de ruissellement définie dans le PPRI de l'Epte Aval)

- ☐ Il sera fait application du règlement du PPRI de l'Epte Aval ;

3^{ème} cas (axes de ruissellement hors PPRI de l'Epte Aval)

- ☐ L'imperméabilisation de terrains devra être systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m² (infiltration comprenant les bâtiments, terrasse, appentis, enrobé, etc.) ;
- ☐ La création d'un sous-sol est interdite ;
- ☐ La cote du premier niveau de plancher devra être supérieure d'au moins 0,50m à celle du terrain naturel (TN) avant terrassement mesurée au droit de la façade la plus exposée à l'axe de ruissellement ;
- ☐ Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité ;
- ☐ Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au-dessus de la cote du terrain naturel augmentée de 0,50m, dont il sera fait usage en cas de ruissellement et qui isolera la partie de la construction située en dessous de cette cote ;

- ☐ Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote du terrain naturel augmentée de 0,50m ;
 - ☐ La conception et l'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable prendront en compte le risque de submersion ;
 - ☐ Les exhaussements, remblais, digues, dépôts de toute nature, clôtures pleines et murs sont interdits ;
 - ☐ Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques sont prohibées ;
 - ☐ Les clôtures qui constituent, soit par leurs orientations ou leurs conceptions, un obstacle sensible à l'écoulement des eaux sont interdites ;
 - ☐ Enfin, il est fortement recommandé de mettre en place de batardeaux sur les entrées (piétons et véhicules) en cas de fortes précipitations afin de limiter les eaux de ruissellement sur la parcelle.
- Les zones déjà inondées correspondent à des emprises où un phénomène d'inondation a déjà eu lieu (pièces à vivre, sous-sols, jardins, etc. : voir le tableau joint à l'étude de stratégie ruissellement SNA en annexe). Il pourra y être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour s'opposer à un projet ou le soumettre à des prescriptions destinées à prendre en compte le risque.



IV. Risque lié au retrait / gonflement des argiles

La commune est située sur des sols sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol (cf. <https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Retrait-et-gonflement-d-argiles>).

Article 7 – Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement pourront faire l'objet de travaux :

- Qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues.
- Ou qui sont étrangers à ces dispositions.

En particulier :

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces

constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux boisements, aux alignements d'arbres, aux mares ou aux cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

Article 8 – Dérogations au plan local d'urbanisme

Les règles définies par le plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme.

Partie II – ZONE URBAINE – SECTEURS UA, UE, UR ET URS

Qualification de la zone

Cette partie s'applique aux secteurs suivants de la zone urbaine :

<i>Secteur</i>	<i>Qualification</i>
Ua	Zone urbaine à caractère ancien. Elle comporte des logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que des activités, commerces, services et équipements.
Ue	Zone urbaine destinée aux équipements et activités de services à la population.
Ur	Zone urbaine à caractère plutôt récent. Elle comporte des logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que des activités, commerces, services et équipements.
Urs	Zone urbaine à caractère récent, où les sous-sols sont interdits.

U1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

U1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Ua	Ur / Urs	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit		
	Exploitation forestière	Interdit		
Habitation	Logement	Autorisé		Autorisé, à condition d'être destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site
	Hébergement	Autorisé		Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé, à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 500 m² et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Autorisé, sauf le long des routes départementales, à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 150 m² et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Interdit
		Les constructions existantes pourront faire l'objet d'agrandissements dans la limite de 30% de surface de plancher en plus		

Destination	Sous-destination	Ua	Ur / Urs	Ue
	Restauration	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Autorisé, sauf le long des routes départementales, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Autorisé, à condition d'être lié au fonctionnement des équipements publics de la commune (par exemple : cantine)
	Commerce de gros	Interdit		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Autorisé, sauf le long des routes départementales, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé		Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé		Interdit
	Cinéma	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain		

Destination	Sous-destination	Ua	Ur / Urs	Ue
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé		
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain		
	Équipements sportifs	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain		
	Lieux de culte	Autorisé		
	Autres équipements recevant du public	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit		
	Entrepôt	Interdit		
	Bureau	Autorisé		Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé		

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. annexe n°4 « destinations et sous-destinations »).

Les nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc.

Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension* et d'édification d'annexes*.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants ;

* Voir annexe n° 4 : lexique

- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home ;
- Dans le secteur Urs, les nouveaux sous-sols ainsi que l'agrandissement des sous-sols existants.

U1.2. Protection et développement de la diversité commerciale

Dans le linéaire de préservation de la diversité commerciale figurant sur le document graphique, le changement de destination des commerces de détail est interdit, sauf si ces derniers sont vacants depuis plus de trois ans.

U1.3. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales du règlement du PLU et du règlement du PPRI de l'Epte Aval.*

U1.4. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel » et « 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales du règlement du PLU.*

U2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U2.1. Implantation et gabarit des constructions

 Le « plan des implantations et des gabarits » détermine les implantations et les gabarits à respecter.

U2.1.1. Respect des linéaires bâtis à respecter

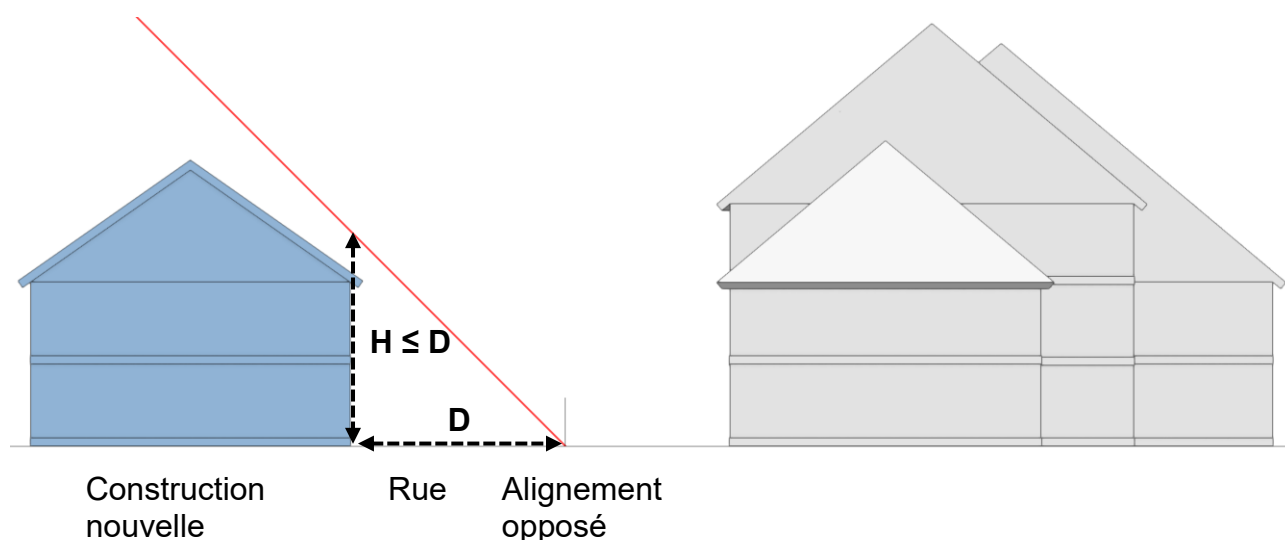
Le long des linéaires bâtis repérés sur le « plan des implantations et des gabarits », les constructions nouvelles à usage d'habitation ou abritant une activité seront implantées à l'alignement* de la voie publique.

Une implantation en retrait peut être acceptée à condition que l'alignement soit fermé par une clôture maçonnée.

U2.1.2. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur « centre-ville »

U2.1.2.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Hors des linéaires bâtis repérés sur le « plan des implantations et des gabarits », les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de respecter la condition suivante : toute nouvelle construction doit être implantée selon un recul calculé par rapport à l'alignement opposé, au minimum équivalent à celui de la hauteur* de la nouvelle construction. Cette règle ne s'applique pas dans les sentes et les ruelles existantes.



U2.1.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription spéciale.

U2.1.2.3. Emprise au sol

* Voir annexe n° 4 : lexique

L'emprise au sol* des constructions nouvelles ne peut excéder 60% de la superficie du terrain*. Pour les constructions comprenant des commerces en rez-de-chaussée, l'emprise au sol est portée à une emprise maximale de 80% de la superficie du terrain*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain*.

U2.1.2.4. Hauteur

La hauteur* des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 12 mètres.

U2.1.3. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur « bourg »

U2.1.3.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de :

- 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés ;
- 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie où l'accès est pratiqué.

U2.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription spéciale.

U2.1.3.3. Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la superficie du terrain*. Pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol* maximale est portée à 50% de la superficie du terrain*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain*.

U2.1.3.4. Hauteur

La hauteur* des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes indépendantes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher doit être inférieure à 3,5 mètres.

U2.1.4. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur « hameau »

U2.1.4.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

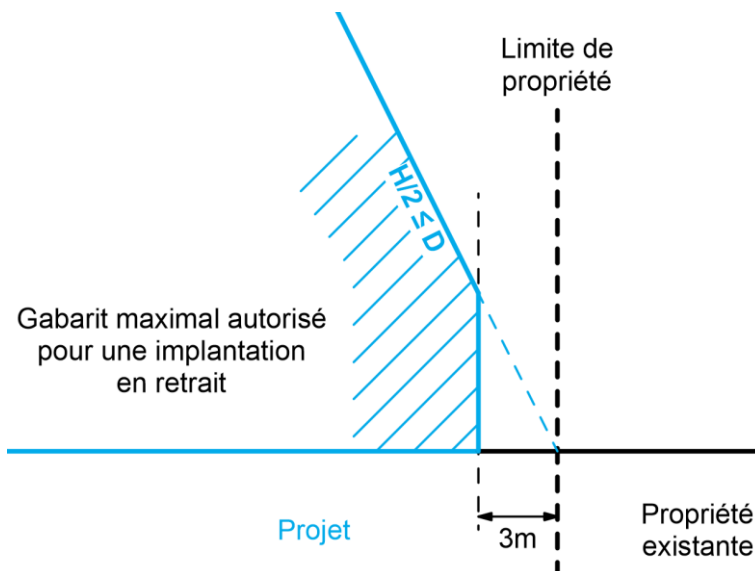
Hors des linéaires bâtis repérés sur le « plan des implantations et des gabarits », les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de :

- 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés ;
- 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie où l'accès est pratiqué.

U2.1.4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative*, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ($H/2 \leq D$) sans être inférieure à 3 mètres (D = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).



Les abris de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur au faîtage peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 1 mètre.

U2.1.4.3. Emprise au sol :

L'emprise au sol* des constructions nouvelles ne peut excéder 20% de la superficie du terrain*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain*.

U2.1.4.4. Hauteur :

La hauteur* des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes indépendantes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher doit être inférieure à 3,5 mètres.

U2.1.5. Recul des constructions par rapport au patrimoine végétal

 Le « plan des implantations et des gabarits » rappelle les éléments du patrimoine naturel générant un recul à respecter.

Recul des constructions par rapport aux boisements et aux alignements d'arbres :

Les habitations (hors annexes) devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1, aux espaces boisés et aux

* Voir annexe n° 4 : lexique

alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (en présence de sujets de grand développement, il est conseillé d'observer un recul au moins égal à la hauteur des arbres).

Recul des constructions par rapport aux mares :

Les constructions (hors annexes) devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport au sommet de la berge des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Recul des constructions par rapport à la rivière :

Les constructions (hors annexes) devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

U2.2. Aspect des constructions

U2.2.1. Intégration de la construction dans le site

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de ceux-ci dans l'environnement.

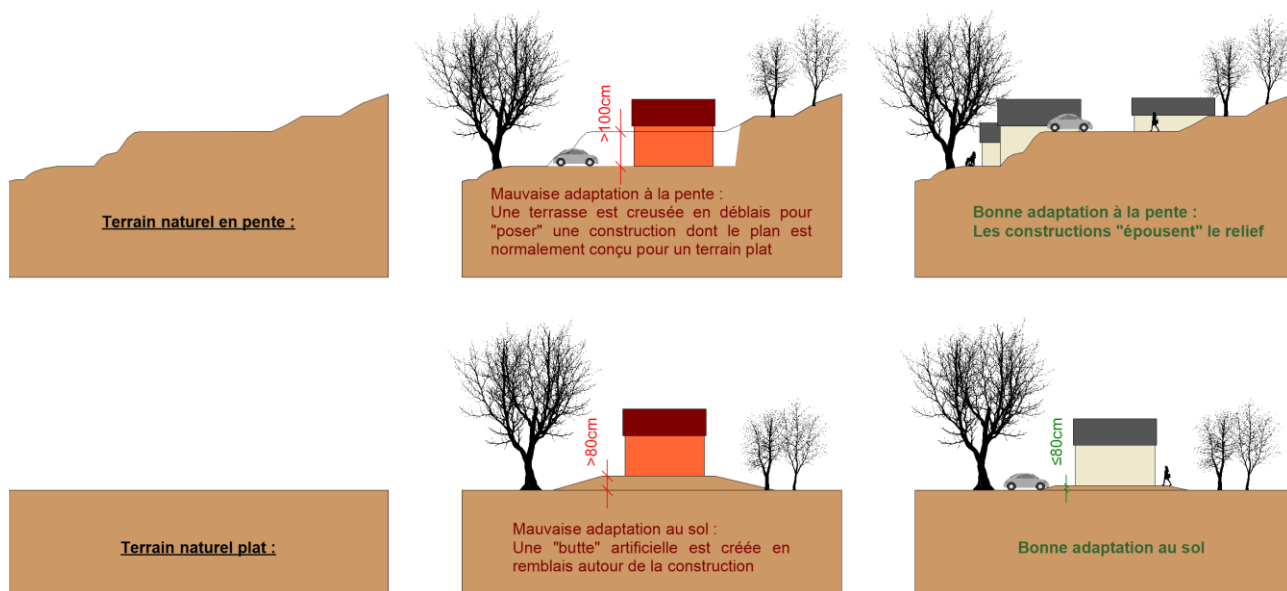
Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leur abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

U2.2.2. Adaptation de la construction au sol

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol : dès lors qu'une construction nouvelle est située en dehors des périmètres d'inondabilité repérés au PPRI, les affouillements* et les remblaiements* afférents à celle-ci, hors emprise de la construction, ne peuvent modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

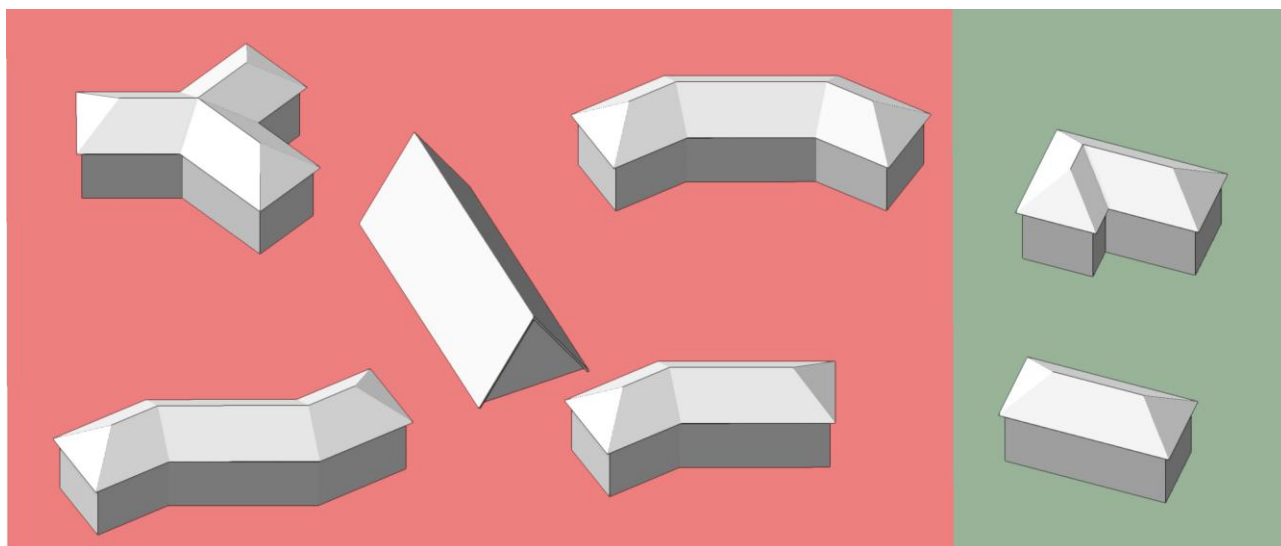
* Voir annexe n° 4 : lexique



Principes d'adaptation au sol sur les terrains en pente et les terrains plats

U2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures

Les habitations présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angles droits.



Exemples de formes interdites (en rouge) et autorisées (en vert)

Dans le secteur Ua :

Les toitures des constructions à usage d'habitation ou abritant une activité seront de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative).

Le long des linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la limite avec la rue sera de préférence marquée par le mur gouttereau.

Les murs pignons visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

Les constructions de grand volume abritant une activité (> 300 m² d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible pour en diminuer l'importance.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes* et extensions* de faible volume (< 20 m² surface de plancher), ainsi que pour les vérandas*, à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Dans les secteurs Ue, Ur et Urs :

Les toitures des constructions seront :

- Soit de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative) ;
- Soit de type contemporain, c'est-à-dire en toiture terrasse* ou de forme libre, uniquement dans les cas suivants, et sous réserve d'une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Pour les extensions des constructions existantes, à condition qu'elles soient collées au bâti.

Les constructions de grand volume à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions abritant une activité (> 300 m² d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible pour en diminuer l'importance.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes* et extensions* de faible volume (< 20 m² de surface de plancher), ainsi que pour les vérandas*, sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

U2.2.4. Revêtement des murs extérieurs

Constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Secteur Ua	Secteurs Ue, Ur et Urs
Appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays	
Appareillage de briques de teinte identique à celles du pays	
Enduits hydrauliques de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit	
Finition talochée	Finition talochée ou grattée
Matériaux verriers	
Essentage ou vêtture d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints. Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites	
-	Matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants

* Voir annexe n° 4 : lexique

Peuvent également être acceptés, pour les constructions abritant une activité ou un équipement :

Secteur Ua	Secteurs Ue, Ur et Urs
Matériaux métalliques non brillants et de teinte sombre	
Béton lasuré (tons blancs, gris foncé ou noirs interdits)	

Les surfaces transparentes ou translucides des nouvelles constructions visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers, ou de matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux produits verriers.

Constructions nouvelles de moins de 20 m² de surface de plancher :

Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

U2.2.5. Matériaux de couverture

Toitures à pente :

Les matériaux autorisés sont :

Secteur Ua	Secteurs Ue, Ur et Urs
Ardoises, avec un minimum de 20 ardoises par m ²	
Tuiles plates de couleur jaune vieilli à brun vieilli (pas ardoisées), avec un minimum de 20 ardoises par m ²	
-	Tuiles bétons de couleur ardoise ou terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m ²)
-	Matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants

Peuvent également être acceptés, pour les constructions abritant une activité ou un équipement :

Secteur Ua	Secteurs Ue, Ur et Urs
Zinc, aluminium ou acier laqué	

Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :

Les toitures terrasses seront végétalisées ou couvertes avec un matériau mat de ton ardoise.

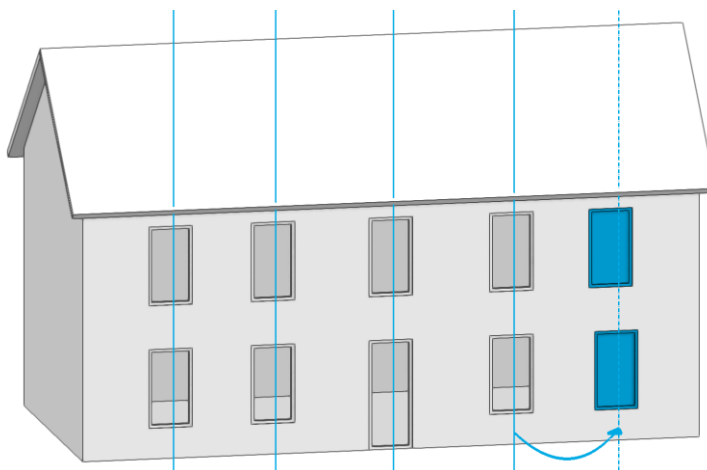
Toitures à faible pente et toitures de forme libre, lorsqu'elles sont autorisées :

D'autres matériaux pourront être employés, à condition de présenter une teinte mate proche de l'ardoise ou de la terre cuite, et à condition de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont interdits.

U2.2.6. Percements de façade / menuiseries et volets

Les menuiseries extérieures, y compris les volets, seront en harmonie de couleur et de forme avec la construction qui les porte. Dans le secteur Ua, les gris foncés et les noirs ne sont pas autorisés sur les menuiseries.

Dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions anciennes, les menuiseries anciennes doivent, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes et respecter les trames existantes. En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes.

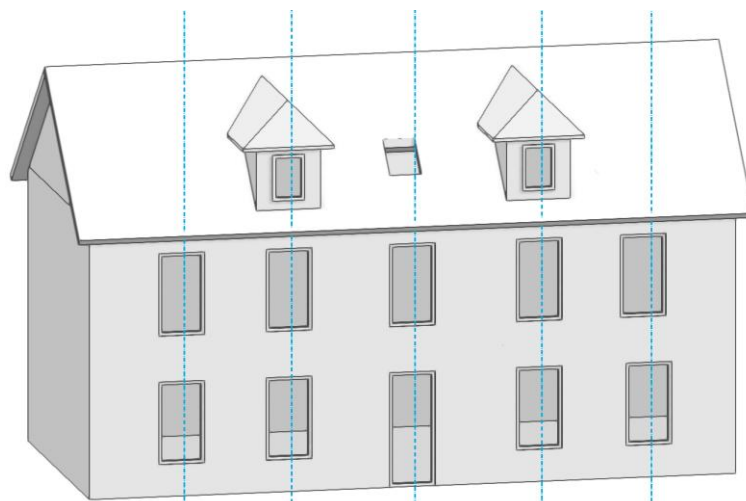


Principe de respect des trames existantes pour la création de nouvelles ouvertures

U2.2.7. Ouvertures et équipements en toiture

Les ouvertures de toiture (lucarnes*, châssis*) seront composées avec les façades des habitations : elles devront être implantées à l'alignement des baies* de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si le regroupement de plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).

* Voir annexe n° 4 : lexique



Principe d'implantation des châssis de toit et les lucarnes

U2.2.8. Vérandas

Les vérandas* et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.

Elles seront réalisées en bois, métal et produits verriers, et pourront également intégrer des maçonneries en brique ou en pierre locale pour les parties opaques.

La couverture des vérandas sera réalisée en :

- Produits verriers ;
- Zinc ;
- Ou matériaux de même aspect que la construction à laquelle elle s'adosse.

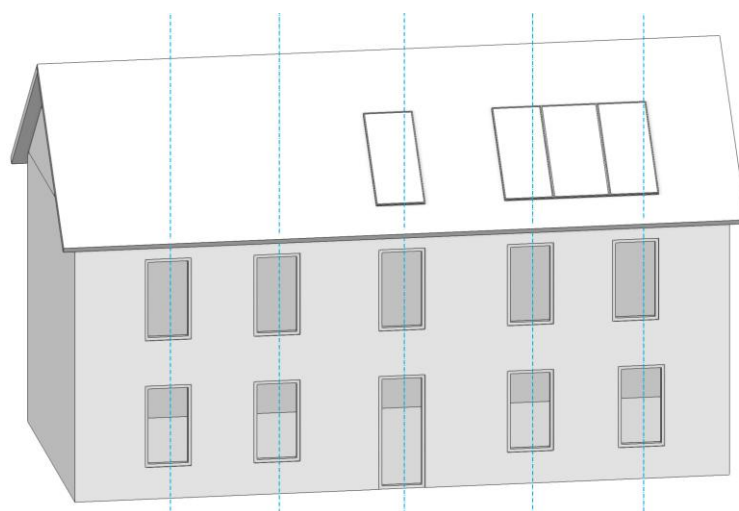
U2.2.9. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé (géothermie, aérothermie, solaire, etc.).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques ne devront pas être visibles de la voie publique, ou à défaut être masquées par un habillage en bois ou du même matériau que la construction. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorbants).

Les panneaux solaires devront être intégrés aux pans de toiture, avec pose à fleur (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale). Leur teinte assurera un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadres).

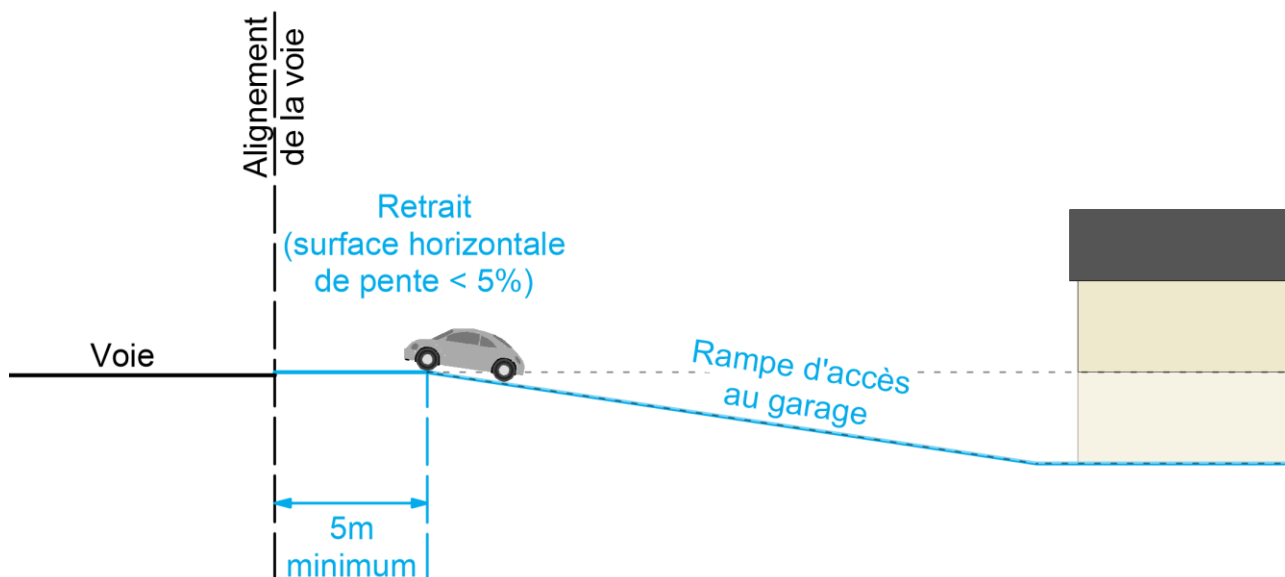
De plus, dans le secteur Ua : les panneaux solaires doivent être de la couleur du matériau de toiture, soit noir pour les ardoises et orange pour les tuiles. Ils ne doivent pas venir s'implanter sur un bâtiment ancien et dégrader sa qualité architecturale.



Principe d'implantation des panneaux solaires

U2.2.10. Sous-sols

Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété.



U2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

U2.3.1. Pourcentage d'espaces verts

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :

Secteur Ua	Secteurs Ur et Urs
30% de la surface non bâtie de la propriété	50% de la surface non bâtie de la propriété, lorsque la surface de la construction dépasse 200 m ² de surface de plancher

	70% de la surface non bâtie de la propriété, lorsque la surface de la construction ne dépasse pas 200 m ² de surface de plancher
--	---

Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être en un maximum de trois zones vertes, accessibles et paysagées ; elle doit représenter au minimum :

Secteur Ua	Secteurs Ur et Urs
10% de l'ensemble de la propriété avant division	15% de l'ensemble de la propriété avant division

U2.3.2. Composition des espaces verts

Les espaces verts seront composés d'essences végétales locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) ou ornementales :

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris) ;
- Arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts ;
- Arbustes, à raison d'un arbuste pour 50 m² d'espaces verts (haie végétale comprises).

U2.3.3. Aires de stationnement

Les stationnements devront être réalisés de manière à conserver au maximum la perméabilité du sol.

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère destinée à en assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement ;
- Plantation d'au moins un arbuste pour 1 place de stationnement.

U2.4. Clôtures

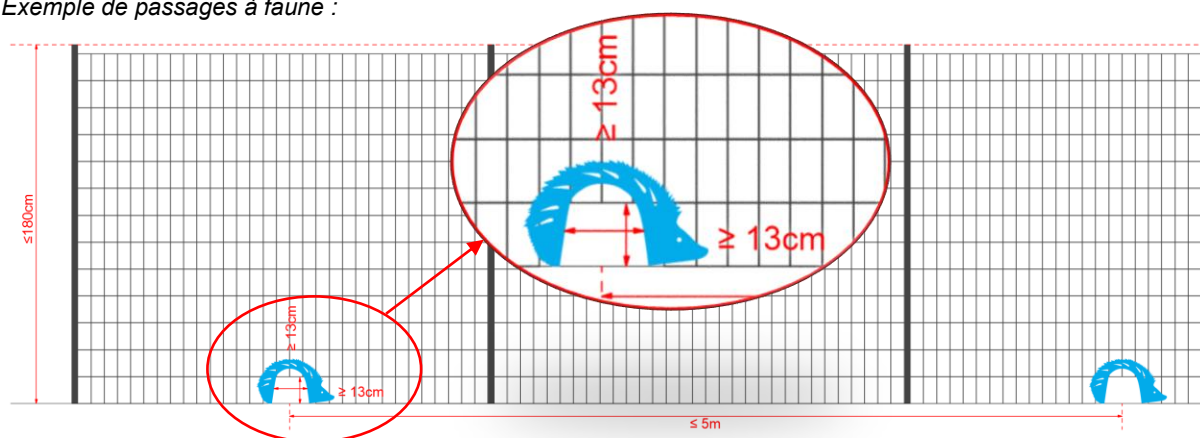


En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, si elles existent, seront de préférence perméables à la circulation de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.), tant sur l'emprise publique que sur limites séparatives. Cette perméabilité pourra être assurée par exemple en employant des mailles larges de grillage, soit en décollant celui-ci par rapport au sol ou en pratiquant à intervalle régulier des percées au pied de la clôture (≥ 13x13 cm).

Exemple de passages à faune :



U2.4.1. Clôtures sur l'emprise publique

Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :

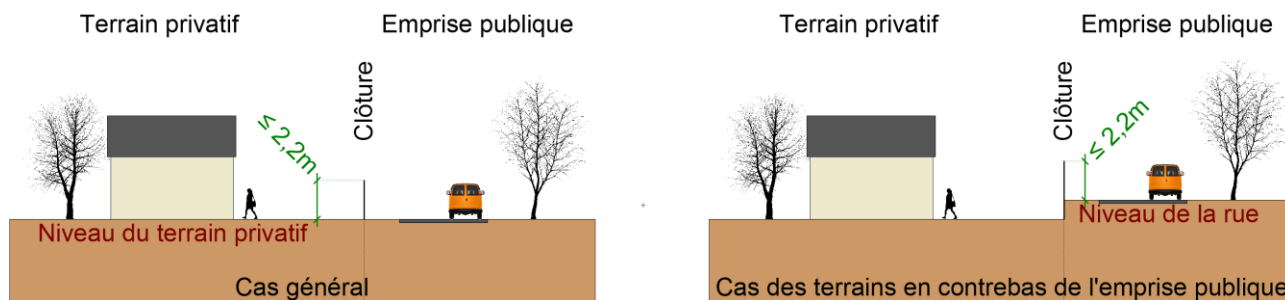
- Haies vives d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) d'une hauteur maximale de 2,2 mètres (hauteur mesurée par rapport au point du terrain situé à la verticale de la haie ou mesurée par rapport au point le plus proche de la chaussée, notamment dans le cas où le terrain est en décaissé par rapport à celle-ci). Les haies seront plantées à l'intérieur de la propriété, sans déborder sur le domaine public.

Elles seront doublées ou non d'un grillage plastifié vert ou gris disposé sur la face intérieure de la haie, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec des poteaux bois ou métalliques ;

- Claustres ou lices d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, ajourées avec au moins 10 % de vide, posés sur poteaux et doublés ou non de plantations partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales), avec ou sans muret bas ;
- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,2 mètres en bauge ou en appareillage de pierres locales et/ou de briques rouges du pays ;
- Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition talochée ou grattée d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, de teinte et d'aspect en harmonie avec la construction principale ou avec les murs en bauge. Les murs dépassant 4 mètres de longueur ne pourront pas être revêtus uniquement d'enduit, et devront comporter des modénatures en brique ou en pierre locale (harpages*, bandeaux*, etc.).

Dans le cas des terrains situés en contrebas de l'emprise publique, la limite de hauteur de 2,20 m pourra être mesurée à partir l'emprise publique (et non du terrain naturel).

* Voir annexe n° 4 : lexique



Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

Toute autre clôture est prohibée. En particulier, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ;
- La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ;
- Les clôtures grises ou noires.

L'arrachage des haies vives d'essences végétales locales et leur remplacement par des clôtures minérales (mur, claustra, grillage seul, ...) est interdit.

Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur est limitée à 120% de la hauteur de la clôture ;
- Le portail présentera un aspect simple, opaque ou ajouré ;
- Les piliers seront réalisés :
 - ☐ Soit en briques de terre cuite rouge de pays ;
 - ☐ Soit en appareillage de pierres locales du pays ;
 - ☐ Soit en bois, si les clôtures sont végétales ;
 - ☐ Soit dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.



La hauteur du portail ne peut excéder 1,2 x la hauteur de la clôture

Boîtes aux lettres et coffrets techniques :

Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrées dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voirie publique.

U2.4.2. Clôtures sur limite séparative

L'expression des clôtures en limite séparative est libre, à condition de respecter le caractère des lieux avoisinant.

Les haies vives seront composées d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

La hauteur maximale des nouvelles clôtures est de 2,2 mètres en limite séparative.

U2.5. Stationnement

U2.5.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété (y compris les places nécessaires aux véhicules de livraison pour les constructions abritant une activité).

Pour certaines catégories de construction, le PLU fixe des obligations chiffrées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Les emplacements seront réalisés sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de cette opération.

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales	
		Ua	Ue, Ur et Urs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-	
	Exploitation forestière	-	
Habitation	Logement	2 places par logement de plus d'une pièce 1 place par logement d'une seule pièce	3 places par logement de plus de 5 pièces 2 places par logement de 2 à 4 pièces 1 place par logement d'une seule pièce
	Hébergement	-	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée jusqu'à 150 m ² de surface de plancher* 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
	Restauration	Aucune place exigée jusqu'à 150 m ² de surface de plancher* 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
	Commerce de gros	-	

* Voir annexe n° 4 : lexique

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales	
		Ua	Ue, Ur et Urs
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée jusqu'à 150 m ² de surface de plancher* 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre	
	Autres hébergements touristiques	1 place par chambre	
	Cinéma	-	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	
	Salles d'art et de spectacles	-	
	Équipements sportifs	-	
	Lieux de culte	-	
	Autres équipements recevant du public	-	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-	
	Entrepôt	-	
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher*	
	Centre de congrès et d'exposition	-	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	-	

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un logement de 120 m² en bureau en zone Ua, il ne sera nécessaire que de réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m² bureau) – 2 places (ancienne destination logement de plus d'une pièce).

* Voir annexe n° 4 : lexique

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

U2.5.2. Stationnement des deux-roues

Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers des visiteurs doit être assuré, à raison d'un minimum de :

- Habitation : 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m² ;
- Activités de bureaux : 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de surface de plancher* ;
- Etablissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves ;
- Equipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m² de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.

Ces stationnements de vélos doivent être des espaces fermés ou des aires couvertes, accessibles facilement, de préférence de plain-pied (implantation en sous-sol ou au 1^{er} étage admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique), pour les constructions suivantes :

- Bâtiments contenant plus de 10 logements ;
- Locaux de bureau de plus de 200 m² de surface de plancher.

U3. Équipements et réseaux

U3.1. Accès et voiries

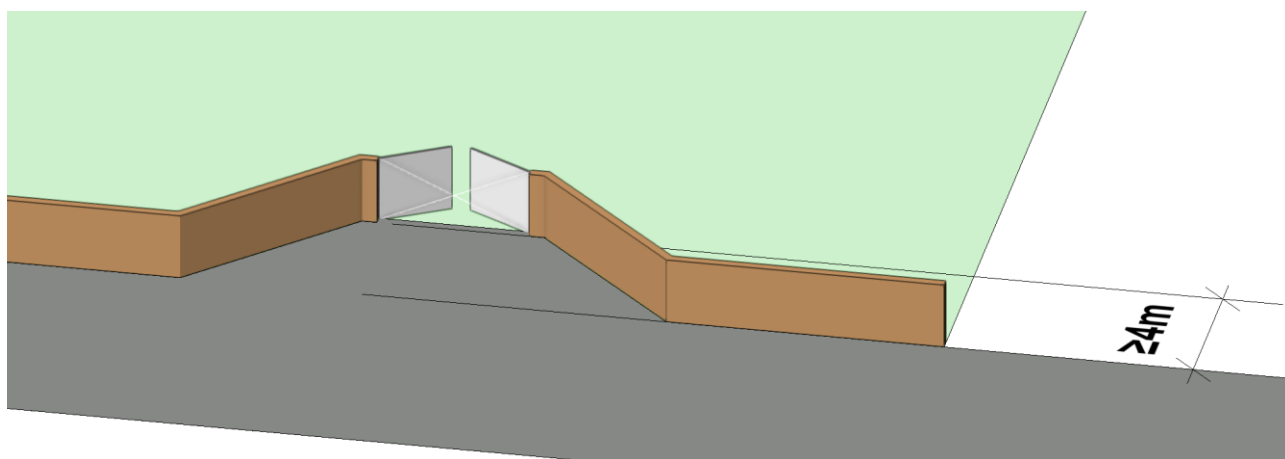
U3.1.1. Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères (cf. règlement de collecte des déchets en annexe du PLU), transports publics.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Ur et Urs, les constructions nouvelles à usage d'habitation ou abritant une activité doivent prévoir une sortie charretière, ménageant un espace de 4m pour l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



Dans le cadre de division en drapeau créant une succession de terrains en profondeur par rapport à la voie, il ne peut pas y avoir plus de deux accès distincts successifs sur voie pour desservir les terrains. Le ou les nouveaux accès à créer doivent être mutualisés afin de ne pas créer un énième accès sur la voie.

Les nouveaux accès, s'ils sont situés en contrebas des voiries, doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers les propriétés (avec par exemple la réalisation d'un petit merlon).

U3.1.2. Voirie

Les voies de desserte nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

U3.2. Desserte par les réseaux

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

U3.2.1. Raccordements obligatoires

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

Le compteur d'eau sera placé en limite du domaine privé/public pour toutes nouvelles constructions.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation en eau par forage ou autre dispositif technique similaire est admis dans le respect de la réglementation applicable.

U3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le branchement eaux usées sera réalisé en limite de propriété sur domaine public pour toutes nouvelles constructions.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

U3.2.3. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Pour les constructions en lots, chaque lot doit justifier sa gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Exceptionnellement, un rejet des eaux pluviales vers le réseau public ou le domaine public peut être accepté, à condition :
 - ☐ De démontrer l'impossibilité technique (cf. article 15 - Dispositions particulières aux rejets d'eaux pluviales du règlement GEPU) ;
 - ☐ De limiter le débit de fuite à 2 L/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - ☐ En moins d'un jour pour un événement décennal.
 - ☐ En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Il est recommandé d'éloigner les ouvrages hydraulique (mares, tranchées drainantes, etc.) au minimum de 2 mètres de toute construction avoisinante.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

U3.2.4. Accès internet

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques. Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

Partie III – ZONE URBAINE – SECTEUR UY, UZ ET URZ

Qualification de la zone

Cette partie s'applique au secteur suivant de la zone urbaine :

Secteur	Qualification
Uy	Elle regroupe les espaces à vocation de grandes activités commerciales.
Uz	Elle regroupe l'ensemble des espaces à vocation d'activités. Elle comporte principalement des activités économiques (industries, services) et quelques logements.
Urz	Zone mutable, permettant la poursuite de l'activité économique ou la reconversion du site en urbanisation mixte de village

Uyz1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Uyz1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Uy	Uz	Urz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit		
	Exploitation forestière	Interdit		
Habitation	Logement	Autorisé, à condition d'être destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, et à condition d'être intégré au bâtiment principal		Autorisé dans les limites fixées par la servitude « PAPAG » définie ci-dessous

Destination	Sous-destination	Uy	Uz	Urz
	Hébergement	Interdit		Autorisé dans les limites fixées par la servitude « PAPAG » définie ci-dessous
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Interdit, toutefois les constructions existantes relevant de cette sous-destination pourront faire l'objet d'agrandissements dans la limite de 30% de surface de plancher en plus	
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Autorisé	
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	
	Cinéma	Autorisé	Autorisé	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

Destination	Sous-destination	Uy	Uz	Urz
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. annexe n°4 « destinations et sous-destinations »).

Les nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc.

Servitude « PAPAG » : dans le secteur Urz, en application du 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, sont interdites les constructions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m² relevant de la destination « habitation ». Cette servitude dite de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) sera levée :

- *Soit par modification ou révision du PLU actant de l'approbation par la commune du projet d'aménagement global prévu au 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur le secteur Urz ;*
- *Soit au bout d'un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU.*

Pour rappel, la servitude « PAPAG » n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (article L151-41 5° du code de l'urbanisme).

Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension* et d'édification d'annexes*.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

* Voir annexe n° 4 : lexique

- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

Uyz1.2. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales du règlement du PLU et du règlement du PPRI de l'Epte Aval.*

Uyz1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel » et « 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales du règlement du PLU.*

Uyz2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Le « plan des implantations et des gabarits » détermine les implantations et les gabarits à respecter.

Uyz2.1. Implantation et gabarit des constructions

Uyz2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux routes départementales et 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les guérites et bureaux de gardiens de faibles dimensions peuvent être édifiés selon un retrait plus faible.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :



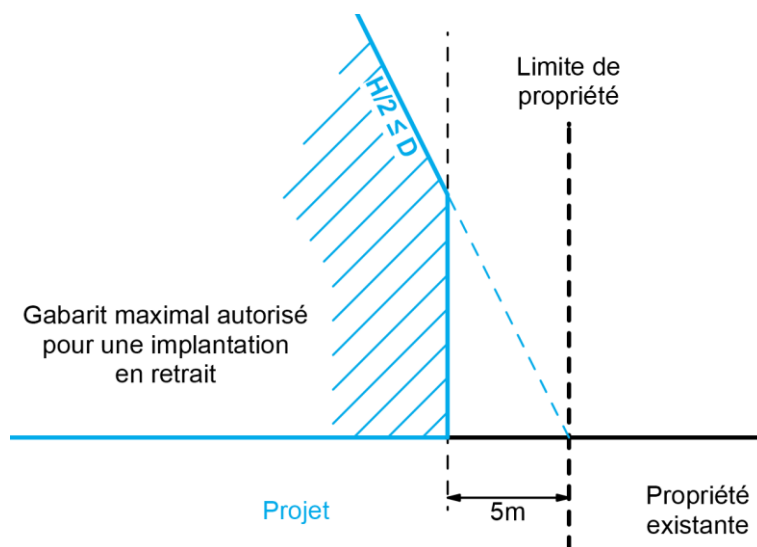
Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.1.3. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur bourg » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.

Uyz2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative*, sauf si cette limite jouxte une zone d'habitat (Ua, Ur, Urs ou 1AUs) ;
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ($H/2 \leq D$) sans être inférieure à 5 mètres (D = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).

Pour les constructions à destination industrielle situées sur une parcelle jouxtant une zone d'habitat (Ua, Ur, Urs ou 1AUs), le recul est porté à 10 mètres.



* Voir annexe n° 4 : lexique

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.1.3. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur bourg » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.1.3. Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la superficie du terrain*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain*.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.1.3. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur bourg » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.1.4. Hauteur

La hauteur* des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres.

Les dispositifs d'une hauteur plus importante nécessitent par le processus industriel, exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.1.3. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur bourg » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.1.5. Recul des constructions par rapport à la rivière

Les constructions devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

Uyz2.2. Aspect des constructions

Uyz2.2.1. Intégration de la construction dans le site

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de ceux-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leur abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

* Voir annexe n° 4 : lexique

Uyz2.2.2. Adaptation de la construction au sol

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.2. Adaptation de la construction au sol » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures

Les toitures des constructions seront :

- Soit de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°. Les constructions de grand volume (> 300 m² d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible ;
- Soit de type libre (par exemple, toiture terrasse*, shed, etc.) dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes* et extensions* de faible volume (< 50 m² de surface de plancher), sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.2.4. Revêtement des murs extérieurs

Constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Enduits hydrauliques de finition grattée de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit
Matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sous réserve qu'ils soient revêtus d'une couche de finition (parement ou enduit)
Matériaux minéraux, naturels et leurs ersatz
Matériaux verriers
Essentages ou vêtues d'ardoises, de briques, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints. Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites.
Matériaux métalliques non brillants et de teinte sombre
Matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
Bétons bruts de décoffrage
Béton lasuré (tons blancs, gris foncé ou noirs interdits)

* Voir annexe n° 4 : lexique

Constructions nouvelles de moins de 20 m² de surface de plancher :

Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions des articles « U2.2.4. Revêtement des murs extérieurs » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.2.5. Matériaux de couverture

Toitures à pente :

Les matériaux autorisés sont :

Ardoises naturelles (avec un minimum de 20 ardoises par m ²)
Tuiles mécaniques de terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m ²)
Tuiles bétons de couleur ardoise ou terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m ²)
Matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
Zinc, aluminium ou acier laqué

Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :

Les toitures terrasses seront végétalisées ou couvertes avec un matériau mat de ton ardoise.

Toitures à faible pente et toitures de forme libre, lorsqu'elles sont autorisées :

D'autres matériaux pourront être employés, à condition de présenter une teinte mate proche de l'ardoise ou de la terre cuite, et à condition de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont interdits.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.5. Matériaux de couverture » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.2.6. Percements de façade / menuiseries et volets

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.6. Percements de façade / menuiseries et volets » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.2.7. Ouvertures et équipements en toiture

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.7. Ouvertures et équipements en toiture » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.2.8. Vérandas

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.8. Vérandas » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.2.9. Dispositifs techniques (y compris dispositifs de production d'énergies renouvelables)

Les éléments techniques (ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires, ...) seront placés en priorité au sol ou en couverture, de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

La couverture des bâtiments d'activités vue depuis les espaces publics fera l'objet d'un soin particulier, en intégrant et en dissimulant les émergences et édicules techniques dans le volume de la construction (lanterneaux, capteurs solaires, ventilation, climatiseurs, pompes à chaleur, antenne, cheminées, machinerie d'ascenseur, ...). En particulier, les capteurs solaires seront dissimulés par l'acrotère des toitures-terrasses.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.9. Dispositifs de production d'énergies renouvelables » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.2.10. Sous-sols

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.2.10. Sous-sols » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Uyz2.3.1. Pourcentage d'espaces verts

En limite de zone, une haie formée d'arbustes et d'arbres à haute tige sera plantée.

Les espaces non bâtis et non utilisés, les abords des voiries internes et les aires de stockage doivent être aménagés en espaces verts, aires de détente et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espaces verts.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'arbustes d'essences diverses.

Pour toute construction ou installation nouvelle, la surface aménagée en espaces verts sera prioritairement réalisée en périphérie de la parcelle et représentera une surface minimale de 20% de la surface non bâtie de la parcelle.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.3.1. Pourcentage d'espaces verts » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.3.2. Composition des espaces verts

Les espaces verts seront composés d'essences végétales locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) :

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes ;
- Arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts ;
- Arbustes, à raison d'un arbuste pour 50 m² d'espaces verts (haie végétale comprises).

Uyz2.3.3. Aires de stationnement

Les stationnements devront être réalisés de manière à conserver au maximum la perméabilité du sol.

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère destinée à en assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement ;
- Plantation d'au moins un arbuste pour 1 place de stationnement.

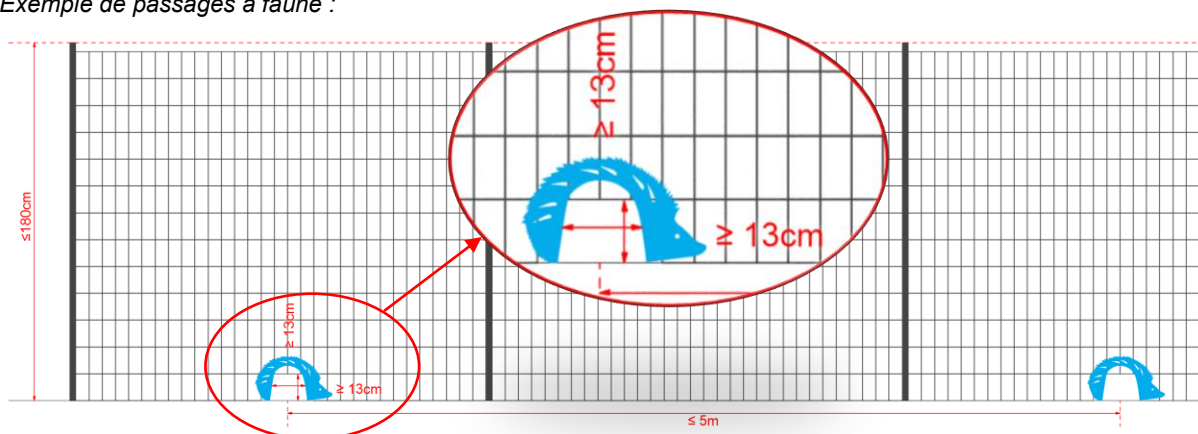
Lorsque la superficie totale du parc de stationnement est supérieure à 1 000 m², les espaces verts doivent comprendre, entre autres, un aménagement paysager sur leur périphérie.

Uyz2.4. Clôtures

 *En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.*

Les clôtures, si elles existent, seront de préférence perméables à la circulation de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.), tant sur l'emprise publique que sur limites séparatives. Cette perméabilité pourra être assurée par exemple en employant des mailles larges de grillage, soit en décollant celui-ci par rapport au sol ou en pratiquant à intervalle régulier des percées au pied de la clôture ($\geq 13 \times 13$ cm).

Exemple de passages à faune :



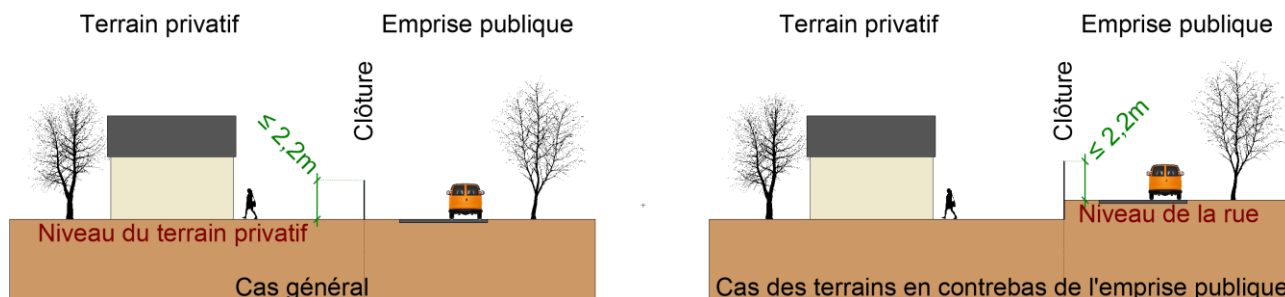
Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :

- Haies vives d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) d'une hauteur maximale de 2,2 mètres. Les haies seront plantées à l'intérieur de la propriété, sans déborder sur le domaine public.

Elles seront doublées ou non d'un grillage plastifié vert ou gris disposé sur la face intérieure de la haie, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec des poteaux bois ou métalliques ;

- Claustras ou lices d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, ajourées avec au moins 10 % de vide, posés sur poteaux et doublés ou non de plantations partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales), avec ou sans muret bas.

Dans le cas des terrains situés en contrebas de l'emprise publique, la limite de hauteur de 2,20 m pourra être mesurée à partir l'emprise publique (et non du terrain naturel).



Sont toujours interdits :

- Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ;
- La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ;
- Les clôtures grises ou noires.

Matériaux autorisés des nouvelles clôtures sur limite séparative :

L'expression des clôtures en limite séparative est libre, à condition de respecter le caractère des lieux avoisinant.

Les haies vives seront composées d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

La hauteur maximale des nouvelles clôtures est de 2,2 mètres en limite séparative.

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « U2.4. Clôtures » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.*

Uyz2.5. Stationnement

Uyz2.5.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété (y compris les places nécessaires aux véhicules de livraison).

Pour certaines catégories de construction, le PLU fixe des obligations chiffrées en matière d'aires de stationnement. Toutefois, il appartient au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Les emplacements seront réalisés sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de cette opération.

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	3 places par logement de plus de 5 pièces 2 places par logement de 2 à 4 pièces 1 place par logement d'une seule pièce
	Hébergement	-

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-
	Restauration	-
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	-
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Autres hébergements touristiques	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher [*]
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Lieux de culte	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	5 places minimum
	Entrepôt	-
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher [*]
	Centre de congrès et d'exposition	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	-

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

^{*} Voir annexe n° 4 : lexique

^{*} Voir annexe n° 4 : lexique

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Uyz2.5.2. Stationnement des deux-roues

Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers des visiteurs doit être assuré, à raison d'un minimum de :

- Habitation : 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m² ;
- Activités de bureaux : 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de surface de plancher* ;
- Etablissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves ;
- Equipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m² de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.

Ces stationnements de vélos doivent être des espaces fermés ou des aires couvertes, accessibles facilement, de préférence de plain-pied (implantation en sous-sol ou au 1^{er} étage admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique), pour les constructions suivantes :

- Locaux de bureau de plus de 200 m² de surface de plancher.

Uyz3. Équipements et réseaux

Uyz3.1. Accès et voiries

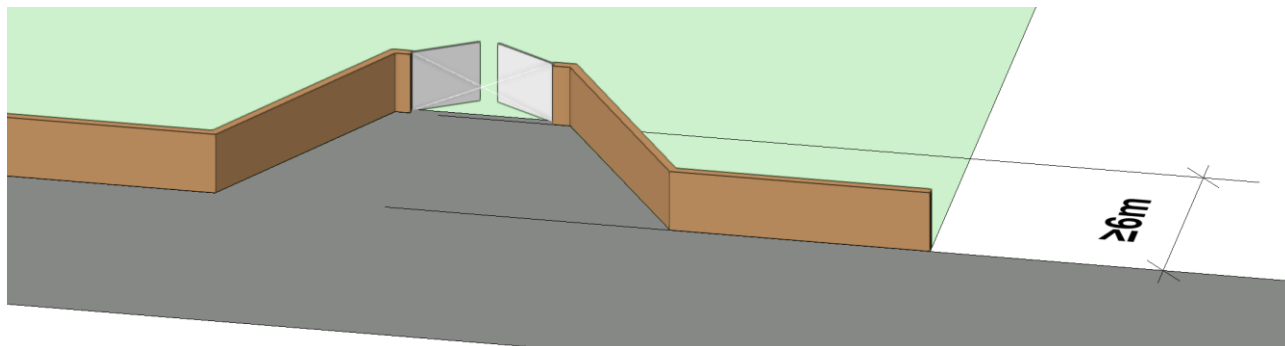
Uyz3.1.1. Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères (cf. règlement de collecte des déchets en annexe du PLU), transports publics, desserte industrielle.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent prévoir une sortie charretière, ménageant un espace de 6m pour l'arrêt d'un poids-lourd entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



Les nouveaux accès, s'ils sont situés en contrebas des voiries, doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers les propriétés (avec par exemple la réalisation d'un petit merlon).

Cas particulier des constructions à destination d'habitation en zone Urz :



Il sera fait application des dispositions de l'article « U3.3.1. Accès » de la partie II du règlement applicable à la zone urbaine Ur.

Uyz3.1.2. Voirie

Les voies de desserte nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

Uyz3.2. Desserte par les réseaux

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

Uyz3.2.1. Raccordements obligatoires

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

Le compteur d'eau sera placé en limite du domaine privé/public pour toutes nouvelles constructions.

Uyz3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif. Les eaux industrielles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

Le branchement eaux usées sera réalisé en limite de propriété sur domaine public pour toutes nouvelles constructions.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

Uyz3.2.3. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Pour les constructions en lots, chaque lot doit justifier sa gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Exceptionnellement, un rejet des eaux pluviales vers le réseau public ou le domaine public peut être accepté, à condition :
 - ☐ De démontrer l'impossibilité technique (cf. article 15 - Dispositions particulières aux rejets d'eaux pluviales du règlement GEPU) ;
 - ☐ De limiter le débit de fuite à 2 L/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - ☐ En moins d'un jour pour un événement décennal.
 - ☐ En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Il est recommandé d'éloigner les ouvrages hydraulique (mares, tranchées drainantes, etc.) au minimum de 2 mètres de toute construction avoisinante.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Uyz3.2.4. Accès internet

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques. Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

Partie IV – ZONE À URBANISER – SECTEURS 1AUH / 1AUs

Qualification de la zone

Cette partie s'applique aux secteurs suivants de la zone à urbaniser, pour lesquels les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions :

Secteur	Qualification
1AUh	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble unique.
1AUs	Secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat, où les sous-sols sont interdits.

1AU1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1AU1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans le secteur 1AUh :

L'aménagement du secteur 1AUh doit être prévu dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur 1AUh a une vocation principale d'habitat. Les constructions relevant d'autres destinations, données dans le tableau ci-dessous, sont admises à condition qu'elles ne dénaturent pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat.

Dans le secteur 1AUs :

L'aménagement du secteur 1AUs doit être prévu dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur 1AUs a une vocation principale d'habitat. Les constructions relevant d'autres destinations, données dans le tableau ci-dessous, sont admises à condition qu'elles ne dénaturent pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat.

Principe de mixité fonctionnelle au sein des zones à urbaniser / tableau des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	1AUh / 1AUs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
		La surface de plancher est limitée à 150 m²
	Restauration	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain

Destination	Sous-destination	1AUh / 1AUs
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
	Équipements sportifs	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. annexe n°4 « destinations et sous-destinations »).

Les nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc.

Interdictions générales, applicables aux secteurs 1AUh et 1AUs :

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravannage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Dans le secteur 1AUs, les sous-sols.

* Voir annexe n° 4 : lexique

1AU1.2. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales du règlement du PLU et du règlement du PPRI de l'Epte Aval.*

1AU1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel » et « 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales du règlement du PLU.*

1AU2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU2.1. Implantation et gabarit des constructions

 Le « plan des implantations et des gabarits » détermine les implantations et les gabarits à respecter.

1AU2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

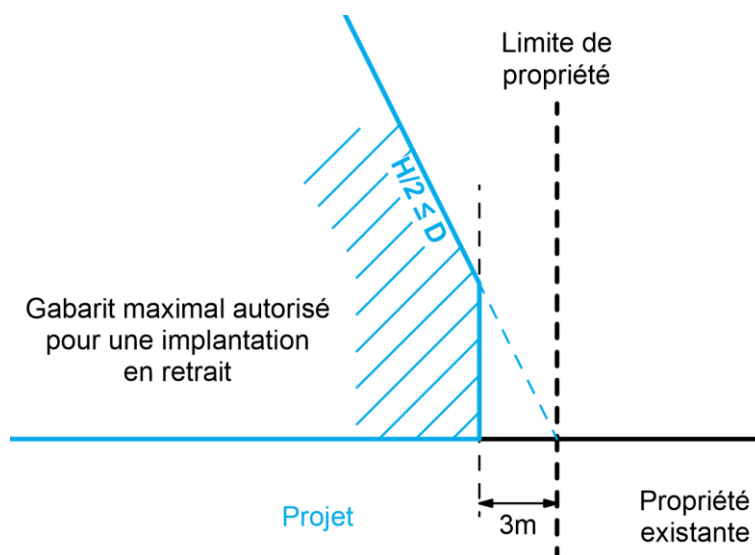
Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de :

- 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés ;
- 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

1AU2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative* ;
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ($H/2 \leq D$) sans être inférieure à 3 mètres (D= distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).



Les abris de jardin* de moins de 12 m² d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur au faîtiage peuvent s'implanter en limite séparative* ou avec un recul au moins égal à 1 mètre.

* Voir annexe n° 4 : lexique

1AU2.1.3. Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la superficie du terrain*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain*.

1AU2.1.4. Hauteur

La hauteur* des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes indépendantes des constructions d'habitations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher doit être inférieure à 3,5 mètres.

1AU2.1.5. Recul des constructions par rapport au patrimoine végétal



Le « plan des implantations et des gabarits » rappelle les éléments du patrimoine naturel générant un recul à respecter.

Recul des constructions par rapport aux boisements et aux alignements d'arbres :

Les habitations (hors annexes) devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 aux espaces boisés et aux alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (en présence de sujets de grand développement, il est conseillé d'observer un recul au moins égal à la hauteur des arbres).

Recul des constructions par rapport aux mares :

Les constructions (hors annexes) devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport au sommet de la berge des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Recul des constructions par rapport à la rivière :

Les constructions (hors annexes) devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

1AU2.2. Aspect des constructions

1AU2.2.1. Intégration de la construction dans le site

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de ceux-ci dans l'environnement.

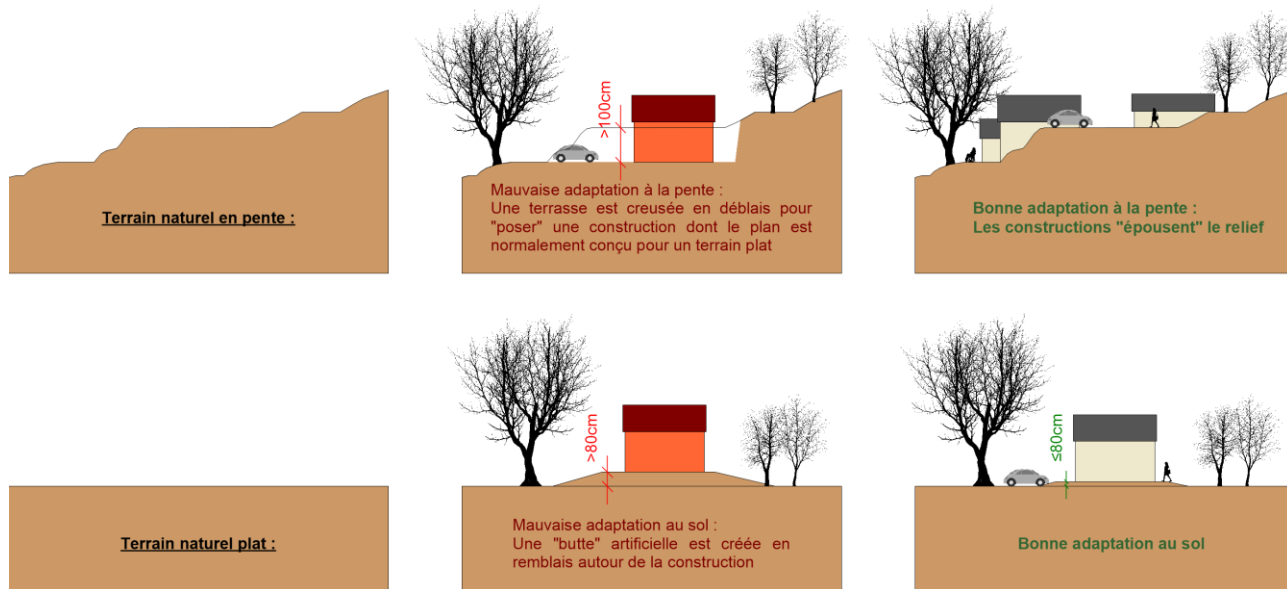
Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leur abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

* Voir annexe n° 4 : lexique

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

1AU2.2.2. Adaptation de la construction au sol

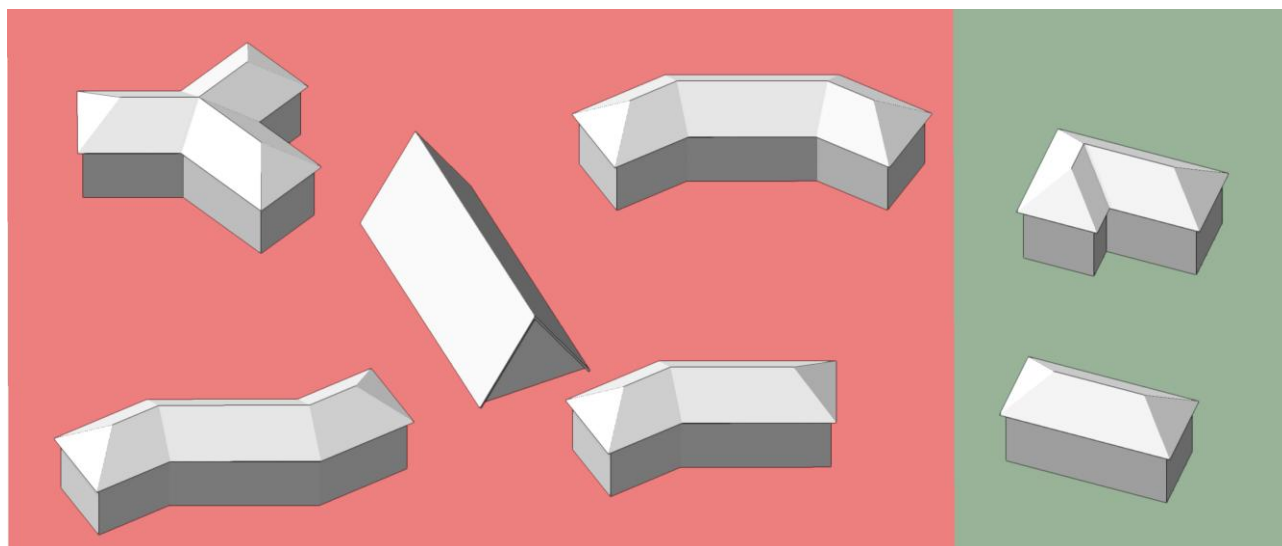
Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol : dès lors qu'une construction nouvelle est située en dehors des périmètres d'inondabilité repérés au PPRI, les affouillements* et les remblaiements* afférents à celle-ci, hors emprise de la construction, ne peuvent modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.



Principes d'adaptation au sol sur les terrains en pente et les terrains plats

1AU2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures

Les constructions présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angles droits.



Exemples de formes interdites (en rouge) et autorisées (en vert)

* Voir annexe n° 4 : lexique

Dans le secteur 1AUh :

Les toitures des constructions seront :

- Soit de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative) ;
- Soit de type contemporain, c'est-à-dire en toiture terrasse* ou de forme libre, uniquement dans les cas suivants, et sous réserve d'une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Pour les extensions ou parties accolées au volume principal d'une construction.

Les constructions de grand volume à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions ou abritant une activité (> 300 m² d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible pour en diminuer l'importance.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes* et extensions* de faible volume (< 20 m² de surface de plancher), ainsi que pour les vérandas*, sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

Dans le secteur 1AUs :

Les toitures des constructions à usage d'habitation ou abritant une activité seront de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative).

Les toitures terrasses sont autorisées pour le tiers des surfaces de toiture mesurées en projection horizontale, et à condition de participer à une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site.

Les constructions de grand volume abritant une activité (> 300 m² d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible pour en diminuer l'importance.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes* et extensions* de faible volume (< 20 m² de surface de plancher), ainsi que pour les vérandas*, sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

1AU2.2.4. Revêtement des murs extérieurs

Constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays
Appareillage de briques de teinte identique à celles du pays
Enduits hydrauliques de finition talochée ou grattée et de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit

* Voir annexe n° 4 : lexique

Matériaux verriers
Essentage ou vêtue d'ardoises, de clins bois qui peuvent être laissés naturels, lasurés ou peints (tons brun normand, pastel lavande, bleu-gris, vert-de-gris...). Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites

Peuvent également être acceptés, pour les constructions abritant une activité ou un équipement :

Matériaux métalliques non brillants et de teinte intégrée à l'environnement (beige, ocre, marron, vert ... mais non gris ou noir)
Béton lasuré (tons blancs, gris foncé ou noirs interdits)

Les façades des habitations (hors annexes) visibles depuis l'emprise publique doivent comporter une proportion de matériaux naturels (brique ou bois) représentant 20% des surfaces de façades pleines.

Les pointes de pignon aveugles, visibles de la voie publique doivent être revêtues d'un essentage de bois ou d'ardoises.

Les surfaces transparentes ou translucides des nouvelles constructions visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers, ou de matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux produits verriers.

Constructions nouvelles de moins de 20 m² de surface de plancher :

Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

1AU2.2.5. Matériaux de couverture

Toitures à pente :

Les matériaux autorisés sont :

Secteur 1AUh	Secteur 1AUs
Ardoises, avec un minimum de 20 ardoises par m ²	
Tuiles plates de couleur jaune vieilli à brun vieilli (pas ardoisées), avec un minimum de 20 ardoises par m ²	
-	Tuiles bétons de couleur ardoise ou terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m ²)

Peuvent également être acceptés, pour les constructions abritant une activité ou un équipement :

Zinc, aluminium ou acier laqué

Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :

Les toitures terrasses seront végétalisées ou couvertes avec un matériau mat de ton ardoise.

Toitures à faible pente et toitures de forme libre, lorsqu'elles sont autorisées :

D'autres matériaux pourront être employés, à condition de présenter une teinte mate proche de l'ardoise, et à condition de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont interdits.

1AU2.2.6. Percements de façade / menuiseries et volets

Les ouvertures doivent être en majorité plus hautes que larges (hauteur $\geq 1,5$ x largeur).

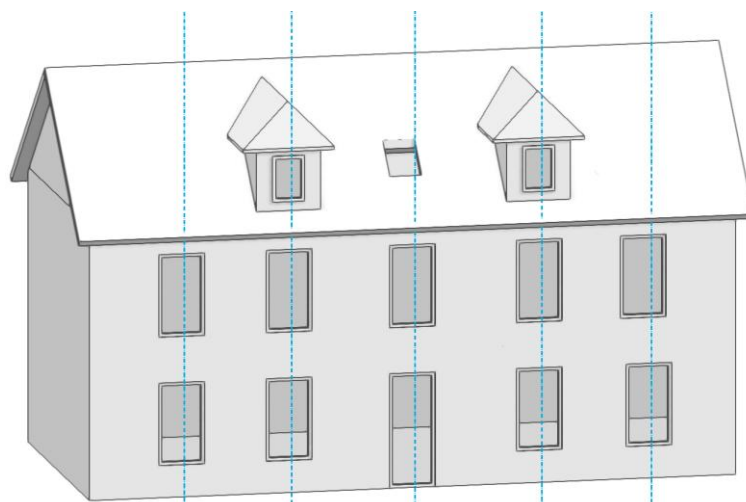
Les menuiseries extérieures, y compris les volets, seront en harmonie de couleur et de forme avec la construction qui les porte, en adoptant un coloris beige, blanc cassé, pastel et couleurs bois. Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition qu'elles aient sensiblement la même largeur que des menuiseries en bois.

La pose de volets battants ou coulissants est encouragée pour habiller les façades (pas de PVC). Les volets roulants sont autorisés, y compris en PVC, si leur coffre est invisible.

1AU2.2.7. Ouvertures et équipements en toiture

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges et avoir les proportions suivantes : hauteur comprise entre 1,3 et 1,5 fois la largeur.

Les ouvertures de toiture (lucarnes*, châssis*) seront composées avec les façades : elles devront être implantées à l'alignement des baies* de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si le regroupement de plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).



Principe d'implantation des châssis de toit et les lucarnes

1AU2.2.8. Vérandas

Les vérandas* et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.

* Voir annexe n° 4 : lexique

Elles seront réalisées en bois, métal et produits verriers, et pourront également intégrer des maçonneries en brique ou en pierre locale pour les parties opaques.

La couverture des vérandas sera réalisée en :

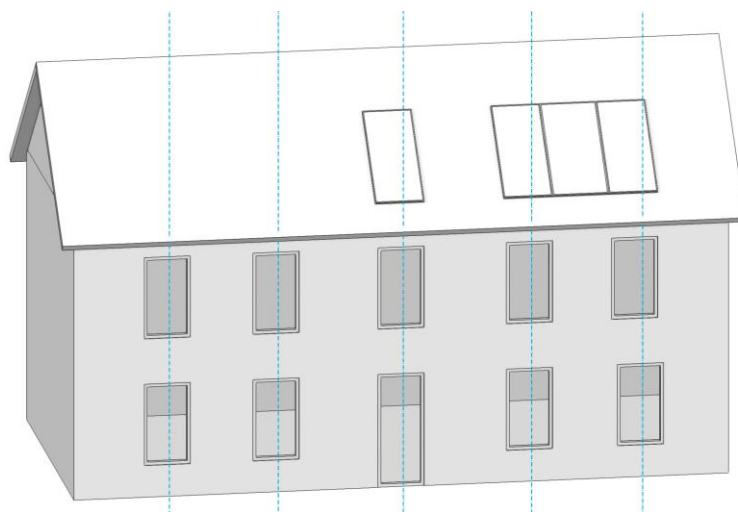
- Produits verriers ;
- Zinc ;
- Ou matériaux de même aspect que la construction à laquelle elle s'adosse.

1AU2.2.9. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé (géothermie, aérothermie, solaire, etc.).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques ne devront pas être visibles de la voie publique, ou à défaut être masquées par un habillage en bois ou du même matériau que la construction. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorbants).

Les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale). Leur teinte assurera un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadres).

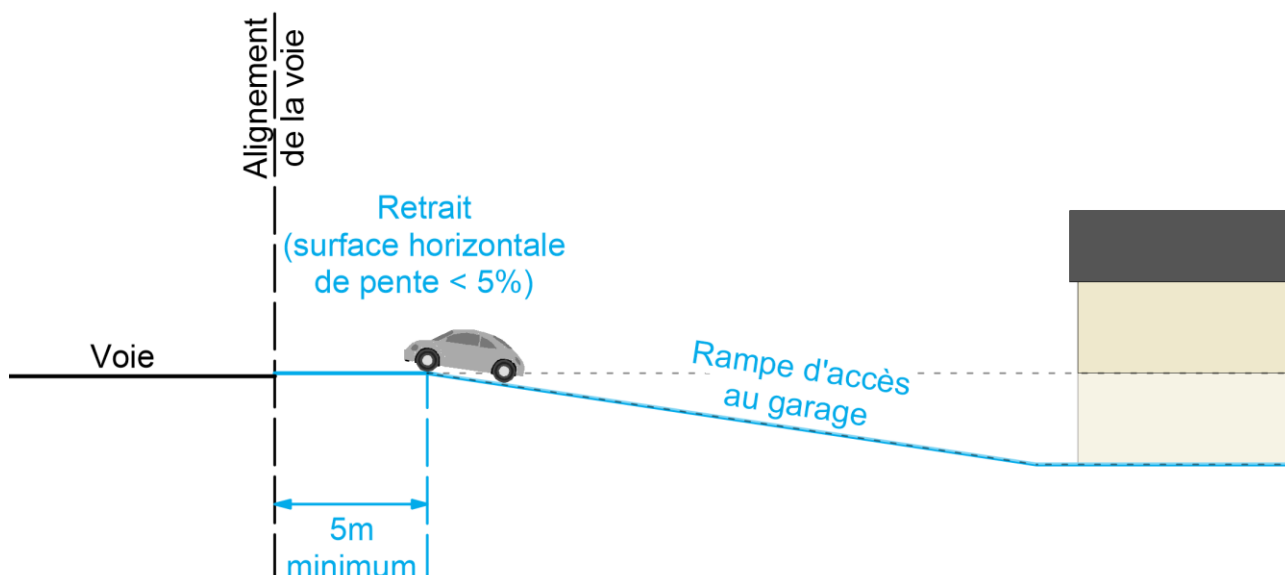


Principe d'implantation des panneaux solaires

1AU2.2.10. Sous-sols

Les sous-sols sont interdits dans le secteur 1AUs.

Dans le secteur 1AUh, les garages en sous-sol peuvent être autorisés à condition que les rampes d'accès extérieures soient en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété.



1AU2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AU2.3.1. Pourcentage d'espaces verts

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :

- 50% de la surface non bâtie de la propriété, lorsque la surface de la construction dépasse 200 m² de surface de plancher ;
- 70% de la surface non bâtie de la propriété, lorsque la surface de la construction ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.

Une surface doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être en un maximum de trois zones verts, accessibles et paysagées ; elle doit représenter au minimum 15% de l'ensemble de la propriété avant division.

1AU2.3.2. Composition des espaces verts

Les espaces verts seront composés d'essences végétales locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) ou ornementales :

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris) ;
- Arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts ;
- Arbustes, à raison d'un arbuste pour 50 m² d'espaces verts (haie végétale comprises).

1AU2.3.3. Aires de stationnement

Les stationnements devront être réalisés de manière à conserver au maximum la perméabilité du sol.

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère destinée à en assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement ;

- Plantation d'au moins un arbuste pour 1 place de stationnement.

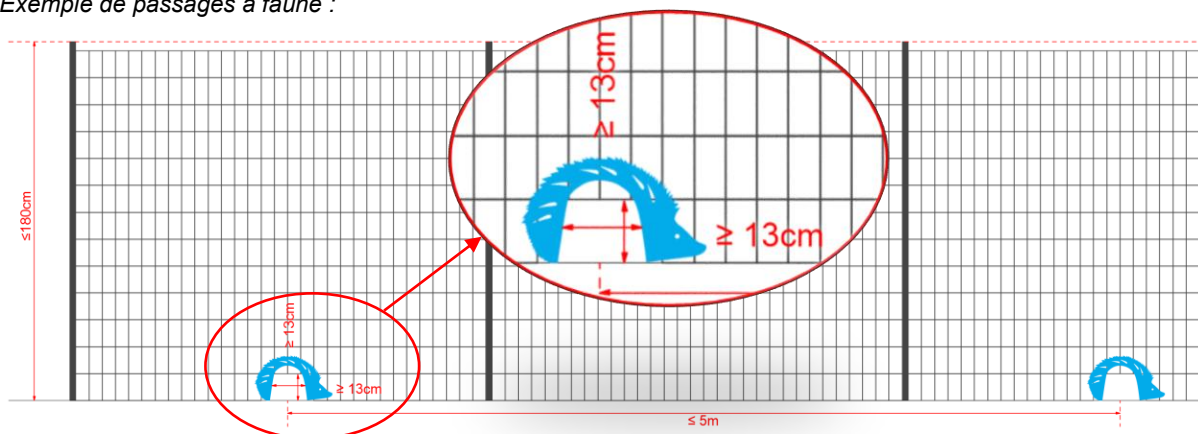
1AU2.4. Clôtures

 *En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, si elles existent, seront de préférence perméables à la circulation de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.), tant sur l'emprise publique que sur limites séparatives. Cette perméabilité pourra être assurée par exemple en employant des mailles larges de grillage, soit en décollant celui-ci par rapport au sol ou en pratiquant à intervalle régulier des percées au pied de la clôture ($\geq 13 \times 13$ cm).

Exemple de passages à faune :



1AU2.4.1. Clôtures sur l'emprise publique

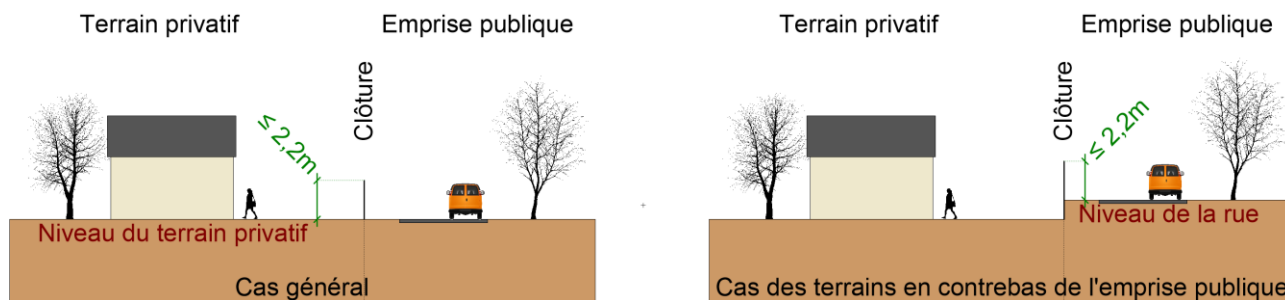
Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :

- Haies vives d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) d'une hauteur maximale de 2,2 mètres (hauteur mesurée par rapport au point du terrain situé à la verticale de la haie ou mesurée par rapport au point le plus proche de la chaussée, notamment dans le cas où le terrain est en décaissé par rapport à celle-ci). Les haies seront plantées à l'intérieur de la propriété, sans déborder sur le domaine public.

Elles seront doublées ou non d'un grillage plastifié vert ou gris disposé sur la face intérieure de la haie, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec des poteaux bois ou métalliques ;

- Claustres ou lices d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, ajourées avec au moins 10 % de vide, posés sur poteaux et doublés ou non de plantations partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales), avec ou sans muret bas.

Dans le cas des terrains situés en contrebas de l'emprise publique, la limite de hauteur de 2,20 m pourra être mesurée à partir l'emprise publique (et non du terrain naturel).



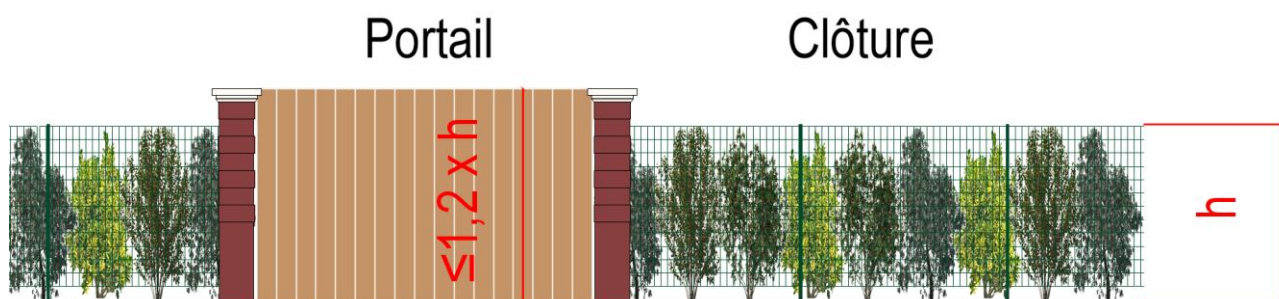
Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

Toute autre clôture est prohibée. En particulier, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ;
- La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ;
- Les clôtures grises ou noires.

Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur est limitée à 120% de la hauteur de la clôture ;
- Le portail présentera un aspect simple, opaque ou ajouré ;
- Les piliers seront réalisés :
 - ☐ Soit en briques de terre cuite rouge de pays ;
 - ☐ Soit en appareillage de pierres locales du pays ;
 - ☐ Soit en bois, si les clôtures sont végétales ;
 - ☐ Soit dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.



La hauteur du portail ne peut excéder 1,2 x la hauteur de la clôture

Boîtes aux lettres et coffrets techniques :

Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrées dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voirie publique.

1AU2.4.2. Clôtures sur limite séparative

L'expression des clôtures en limite séparative est libre, à condition de respecter le caractère des lieux avoisinant.

Les haies vives seront composées d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

La hauteur maximale des nouvelles clôtures est de 2,2 mètres en limite séparative.

1AU2.5. Stationnement

1AU2.5.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété (y compris les places nécessaires aux véhicules de livraison pour les constructions abritant une activité).

Pour certaines catégories de construction, le PLU fixe des obligations chiffrées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Les emplacements seront réalisés sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de cette opération.

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	3 places par logement de plus de 5 pièces 2 places par logement de 2 à 4 pièces 1 place par logement d'une seule pièce
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Autres hébergements touristiques	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-

* Voir annexe n° 4 : lexique

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Lieux de culte	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	-
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	-

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1AU2.5.2. Stationnement des deux-roues

Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers des visiteurs doit être assuré, à raison d'un minimum de :

- Habitation : 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m² ;
- Activités de bureaux : 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de surface de plancher* ;
- Etablissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves ;
- Equipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m² de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.

Ces stationnements de vélos doivent être des espaces fermés ou des aires couvertes, accessibles facilement, de préférence de plain-pied (implantation en sous-sol ou au 1^{er} étage admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique), pour les constructions suivantes :

- Bâtiments contenant plus de 10 logements.

1AU3. Équipements et réseaux

1AU3.1. Accès et voiries

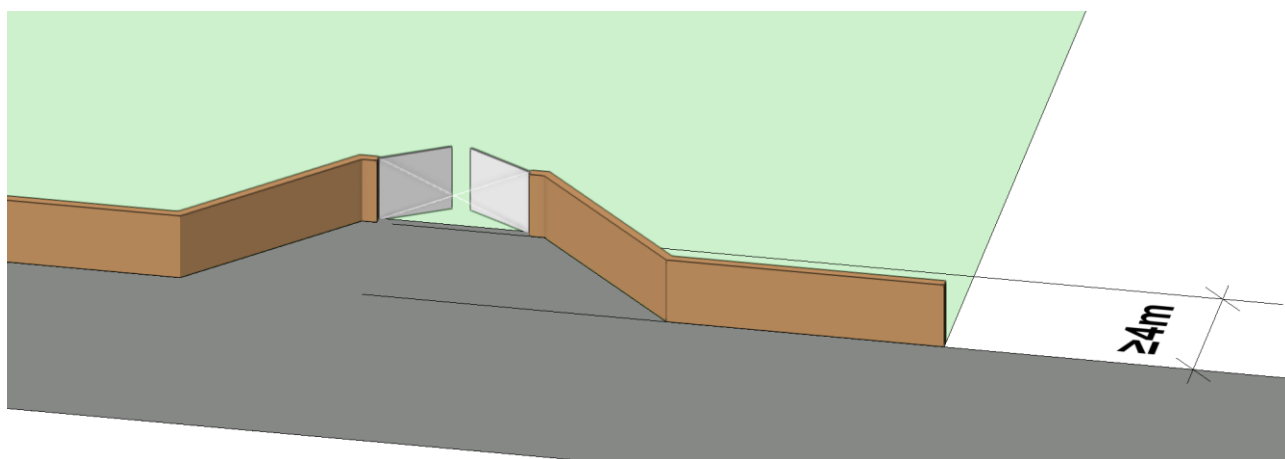
1AU3.1.1. Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères (cf. règlement de collecte des déchets en annexe du PLU), transports publics.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou abritant une activité doivent prévoir une sortie charretière, ménageant un espace de 4m pour l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



Les nouveaux accès, s'ils sont situés en contrebas des voiries, doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers les propriétés (avec par exemple la réalisation d'un petit merlon).

1AU3.1.2. Voirie

Les voies de desserte nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

1AU3.2. Desserte par les réseaux

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

1AU3.2.1. Raccordements obligatoires

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

Le compteur d'eau sera placé en limite du domaine privé/public pour toutes nouvelles constructions.

1AU3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le branchement eaux usées sera réalisé en limite de propriété sur domaine public pour toutes nouvelles constructions.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

1AU3.2.3. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Pour les constructions en lots, chaque lot doit justifier sa gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Exceptionnellement, un rejet des eaux pluviales vers le réseau public ou le domaine public peut être accepté, à condition :
 - ☐ De démontrer l'impossibilité technique (cf. article 15 - Dispositions particulières aux rejets d'eaux pluviales du règlement GEPU) ;
 - ☐ De limiter le débit de fuite à 2 L/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

Surfaces imperméabilisées

Espaces verts

Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - ☐ En moins d'un jour pour un événement décennal.
 - ☐ En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Il est recommandé d'éloigner les ouvrages hydraulique (mares, tranchées drainantes, etc.) au minimum de 2 mètres de toute construction avoisinante.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AU3.2.4. Accès internet

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques. Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

Partie V – ZONE À URBANISER – SECTEUR 1AUZ

Qualification de la zone

Cette partie s'applique au secteur suivant de la zone à urbaniser :

Secteur	Qualification
1AUz	Secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation d'activités économiques.

1AUz1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1AUz1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate du secteur 1AUz ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, l'aménagement des secteurs doit être prévu dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité du secteur 1AUz.

Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	1AUz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé, à condition d'être destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, et à condition d'être intégré au bâtiment principal
	Hébergement	Interdit

Destination	Sous-destination	1AUz
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Équipements sportifs	

Destination	Sous-destination	1AUz
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. annexe n°4 « destinations et sous-destinations »).

Les nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

1AUz1.2. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales du règlement du PLU et du règlement du PPRI de l'Epte Aval.*

1AUz1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel » et « 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales du règlement du PLU.*

* Voir annexe n° 4 : lexique

1AUz2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Le « plan des implantations et des gabarits » détermine les implantations et les gabarits à respecter.

1AUz2.1. Implantation et gabarit des constructions

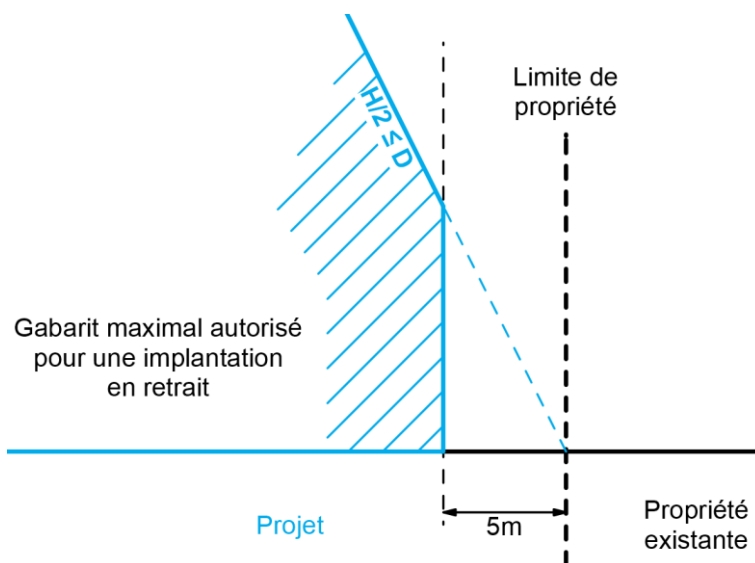
1AUz2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux routes départementales et 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les guérites et bureaux de gardiens de faibles dimensions peuvent être édifiés selon un retrait plus faible.

1AUz2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction ($H/2 \leq D$) sans être inférieure à 5 mètres (D = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).



1AUz2.1.3. Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la superficie du terrain*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain*.

* Voir annexe n° 4 : lexique

1AUz2.1.4. Hauteur

La hauteur* des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres.

Les dispositifs d'une hauteur plus importante nécessitent par le process industriel, exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

1AUz2.2. Aspect des constructions

1AUz2.2.1. Intégration de la construction dans le site

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de ceux-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leur abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

1AUz2.2.2. Adaptation de la construction au sol

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

1AUz2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures

Les toitures des constructions seront :

- Soit de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°. Les constructions de grand volume (> 300 m² d'emprise au sol) pourront être couvertes selon une pente plus faible ;
- Soit de type libre (par exemple, toiture terrasse*, shed, etc.) dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes* et extensions* de faible volume (< 50 m² de surface de plancher), sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

1AUz2.2.4. Revêtement des murs extérieurs

Constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Enduits hydrauliques de finition grattée de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit

Matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sous réserve qu'ils soient revêtus d'une couche de finition (parement ou enduit)

* Voir annexe n° 4 : lexique

Matériaux minéraux, naturels et leurs ersatz
Matériaux verriers
Essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints. Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites.
Matériaux métalliques non brillants et de teinte sombre
Matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
Bétons bruts de décoffrage
Béton lasuré (tons blancs, gris foncé ou noirs interdits)

Constructions nouvelles de moins de 20 m² de surface de plancher :

Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

1AUz2.2.5. Matériaux de couverture

Toitures à pente :

Les matériaux autorisés sont :

Ardoises naturelles (avec un minimum de 20 ardoises par m ²)
Tuiles mécaniques de terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m ²)
Tuiles bétons de couleur ardoise ou terre cuite sombre (avec un minimum de 20 tuiles par m ²)
Matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
Zinc, aluminium ou acier laqué

Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :

Les toitures terrasses seront végétalisées ou couvertes avec un matériau mat de ton ardoise.

Toitures à faible pente et toitures de forme libre, lorsqu'elles sont autorisées :

D'autres matériaux pourront être employés, à condition de présenter une teinte mate proche de l'ardoise ou de la terre cuite, et à condition de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont interdits.

1AUz2.2.6. Dispositifs techniques

Les éléments techniques (ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires, ...) seront placés en priorité au sol ou en couverture, de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

La couverture des bâtiments d'activités vue depuis les espaces publics fera l'objet d'un soin particulier, en intégrant et en dissimulant les émergences et édicules techniques dans le volume de la construction (lanterneaux, capteurs solaires, ventilation, climatiseurs, pompes à chaleur, antenne, cheminées, machinerie d'ascenseur, ...). En particulier, les capteurs solaires seront dissimulés par l'acrotère des toitures-terrasses.

1AUz2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUz2.3.1. Pourcentage d'espaces verts

En limite de zone, une haie formée d'arbustes et d'arbres à haute tige sera plantée.

Les espaces non bâtis et non utilisés, les abords des voiries internes et les aires de stockage doivent être aménagés en espaces verts, aires de détente et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espaces verts.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'arbustes d'essences diverses.

Pour toute construction ou installation nouvelle, la surface aménagée en espaces verts sera prioritairement réalisée en périphérie de la parcelle et représentera une surface minimale de 20% de la surface non bâtie de la parcelle.

1AUz2.3.2. Composition des espaces verts

Les espaces verts seront composés d'essences végétales locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) :

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes ;
- Arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts ;
- Arbustes, à raison d'un arbuste pour 50 m² d'espaces verts (haie végétale comprises).

1AUz2.3.3. Aires de stationnement

Les stationnements devront être réalisés de manière à conserver au maximum la perméabilité du sol.

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère destinée à en assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement ;
- Plantation d'au moins un arbuste pour 1 place de stationnement.

Lorsque la superficie totale du parc de stationnement est supérieure à 1 000 m², les espaces verts doivent comprendre, entre autres, un aménagement paysager sur leur périphérie.

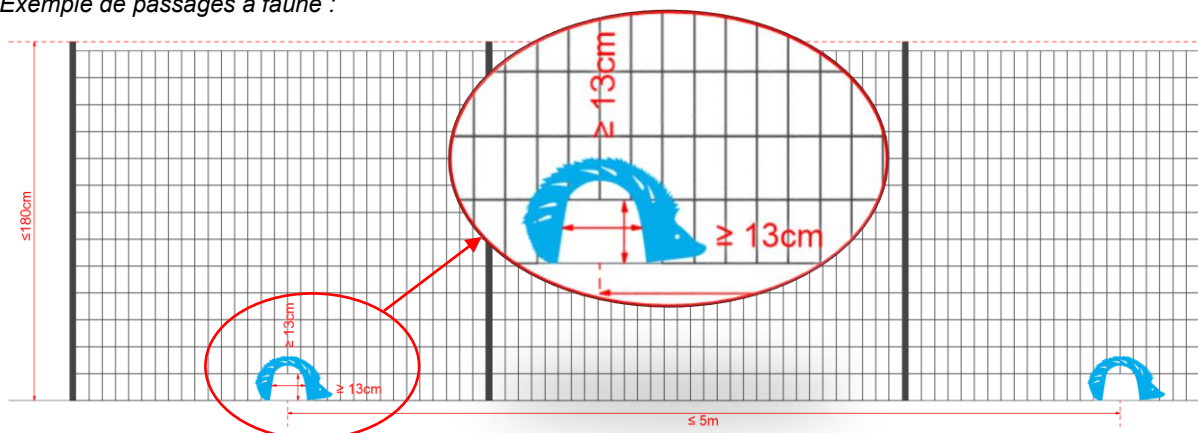
1AUz2.4. Clôtures



En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les clôtures, si elles existent, seront de préférence perméables à la circulation de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.), tant sur l'emprise publique que sur limites séparatives. Cette perméabilité pourra être assurée par exemple en employant des mailles larges de grillage, soit en décollant celui-ci par rapport au sol ou en pratiquant à intervalle régulier des percées au pied de la clôture ($\geq 13 \times 13$ cm).

Exemple de passages à faune :



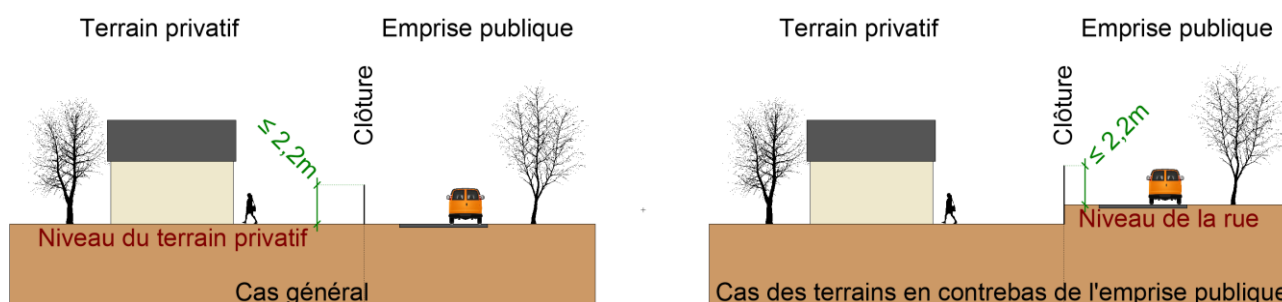
Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :

- Haies vives d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) d'une hauteur maximale de 2,2 mètres. Les haies seront plantées à l'intérieur de la propriété, sans déborder sur le domaine public.

Elles seront doublées ou non d'un grillage plastifié vert ou gris disposé sur la face intérieure de la haie, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec des poteaux bois ou métalliques ;

- Claustras ou lices d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, ajourées avec au moins 10 % de vide, posés sur poteaux et doublés ou non de plantations partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales), avec ou sans muret bas.

Dans le cas des terrains situés en contrebas de l'emprise publique, la limite de hauteur de 2,20 m pourra être mesurée à partir l'emprise publique (et non du terrain naturel).



Sont toujours interdits :

- Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ;
- La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ;
- Les clôtures grises ou noires.

Matériaux autorisés des nouvelles clôtures sur limite séparative :

L'expression des clôtures en limite séparative est libre, à condition de respecter le caractère des lieux avoisinant.

Les haies vives seront composées d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

La hauteur maximale des nouvelles clôtures est de 2,2 mètres en limite séparative.

1AUz2.5. Stationnement

1AUz2.5.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété (y compris les places nécessaires aux véhicules de livraison).

Pour certaines catégories de construction, le PLU fixe des obligations chiffrées en matière d'aires de stationnement. Toutefois, il appartient au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Les emplacements seront réalisés sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de cette opération.

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	3 places par logement
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-
	Restauration	-
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	-
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Autres hébergements touristiques	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher [*]
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-

^{*} Voir annexe n° 4 : lexique

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Lieux de culte	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	5 places minimum
	Entrepôt	-
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	-

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 300 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1AUz2.5.2. Stationnement des deux-roues

Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers des visiteurs doit être assuré, à raison d'un minimum de :

- Habitation : 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m² ;
- Activités de bureaux : 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de surface de plancher* ;
- Etablissements d'enseignement : 1 emplacement de stationnement vélo pour 30 élèves ;
- Equipements culturels, sportifs ou sociaux : 40 m² de stationnement vélo pour 100 personnes accueillies.

Ces stationnements de vélos doivent être des espaces fermés ou des aires couvertes, accessibles facilement, de préférence de plain-pied (implantation en sous-sol ou au 1^{er} étage admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique), pour les constructions suivantes :

- Locaux de bureau de plus de 200 m² de surface de plancher.

1AUz3. Équipements et réseaux

1AUz3.1. Accès et voiries

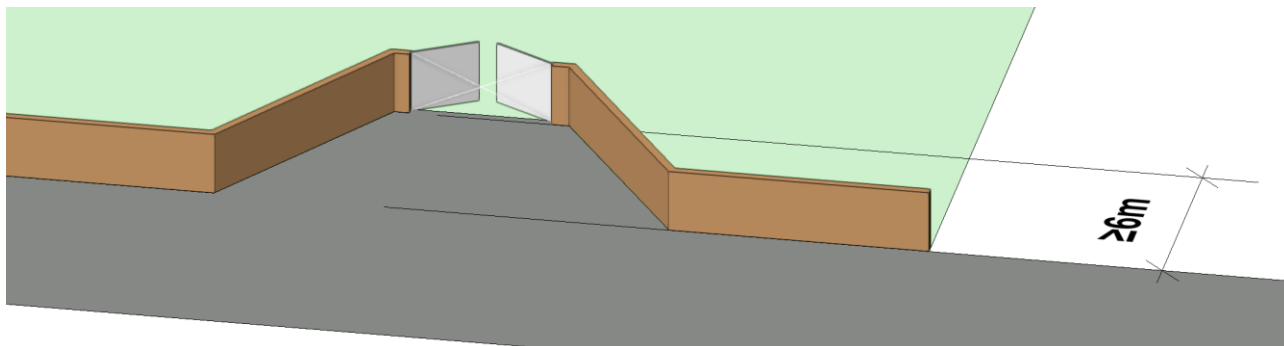
1AUz3.1.1. Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères (cf. règlement de collecte des déchets en annexe du PLU), transports publics, desserte industrielle.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent prévoir une sortie charretière, ménageant un espace de 6m pour l'arrêt d'un poids-lourd entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



Les nouveaux accès, s'ils sont situés en contrebas des voiries, doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers les propriétés (avec par exemple la réalisation d'un petit merlon).

1AUz3.1.2. Voirie

Les voies de desserte nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

1AUz3.2. Desserte par les réseaux

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

1AUz3.2.1. Raccordements obligatoires

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

Le compteur d'eau sera placé en limite du domaine privé/public pour toutes nouvelles constructions.

1AUz3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif. Les eaux industrielles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

Le branchement eaux usées sera réalisé en limite de propriété sur domaine public pour toutes nouvelles constructions.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

1AUz3.2.3. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Pour les constructions en lots, chaque lot doit justifier sa gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Exceptionnellement, un rejet des eaux pluviales vers le réseau public ou le domaine public peut être accepté, à condition :
 - ☐ De démontrer l'impossibilité technique (cf. article 15 - Dispositions particulières aux rejets d'eaux pluviales du règlement GEPU) ;
 - ☐ De limiter le débit de fuite à 2 L/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - ☐ En moins d'un jour pour un événement décennal.
 - ☐ En moins de 2 jours pour un événement centennal.

- Il est recommandé d'éloigner les ouvrages hydraulique (mares, tranchées drainantes, etc.) au minimum de 2 mètres de toute construction avoisinante.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AUz3.2.4. Accès internet

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques. Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

Partie VI – ZONE À URBANISER – SECTEUR 2AU

Qualification de la zone

Cette partie s'applique aux secteurs suivants de la zone à urbaniser, pour lesquels les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions :

Secteur	Qualification
2AU	Secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le renforcement de la voirie et des réseaux.

2AU1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Les constructions sont interdites sur le secteur 2AU tant qu'une modification ou une révision du PLU ne constate le renforcement de la voirie et des réseaux.

De plus, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

2AU2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

2AU3. Équipements et réseaux

Non réglementé.

* Voir annexe n° 4 : lexique

Partie VII – ZONES AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIÈRE

Qualification des zones agricole, naturelle ou forestière

Cette partie s'applique aux secteurs suivants de la zone agricole :

<i>Secteur</i>	<i>Qualification</i>
A	Le secteur A strict est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.
Ae	Le secteur Ae, moins sensible d'un point de vue paysager et à l'écart de l'urbanisation, est favorable à l'implantation d'éoliennes, y compris de grandes dimensions.
Aj	Le secteur Aj est dédié aux jardins maraîchers.
Ap	Le secteur Ap est protégé en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que pour sa valeur paysagère.

Et aux secteurs suivants de la zone naturelle ou forestière :

<i>Secteur</i>	<i>Qualification</i>
N	Parties du territoire affectés à la protection des espaces boisés, des milieux naturels et des paysages de Gasny.
Nb	Secteurs boisés de la zone naturelle.
Ne	Secteur délimité autour de la station d'épuration.
Nf	Forêt urbaine route de Fourges.
Np	Site de l'Ancien Prieuré Saint Nicaise.
Ns	Secteurs du quartier des Bruyères / Les Soranges.
Nt / Nt1 / Nt2	Secteur de la base ludique.

AN1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Cet article fixe les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.

AN1.1 Dispositions applicables aux secteurs A, Ae, Ap, N et Nb

Seuls sont autorisés :

Zone agricole		Zone naturelle ou forestière	
A et Ae	Ap	N	Nb
Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole	Les extensions et annexes des constructions agricoles	Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière	
Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : ■ De justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; ■ D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée.	-	-	
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	-	-	
Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages			
La construction et la maintenance des ouvrages électriques publics			
Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les destinations et dans les conditions données par le tableau suivant			-

Zone agricole		Zone naturelle ou forestière	
A et Ae	Ap	N	Nb
A noter : Ces changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)			
L'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas dépasser 20% ou 50 m ² de surface de plancher en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site			
Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m ² et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site			
Les petits abris pour animaux de moins de 10 m ² d'emprise au sol			-

Par ailleurs, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les unités de méthanisation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Sauf dans le secteur Ae, les éoliennes dont la hauteur de mât dépasse 35 mètres ou dont la puissance excède 36 kW ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

Tableau relatif aux changements de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

Changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers :		Conditions à respecter			
Habitation :	Toutes les sous-destinations	Les installations et aménagements ne	La qualité paysagère du site doit être préservée	Les caractéristiques principales des	Il n'en résulte pas pour
	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				

* Voir annexe n° 4 : lexique

Commerce et activités de service :	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	Toutes les sous-destinations				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	Entrepôt				
	Bureau				

AN1.2 Dispositions applicables au secteur de taille et de capacité d'accueil limités Aj

Dans le secteur Aj, seuls peuvent être autorisés :

- Les constructions légères à destination des jardins familiaux (abris de jardins, serres, locaux d'accueil dans les jardins familiaux, etc.) ;
- Les petits abris pour animaux de moins de 10 m² d'emprise au sol ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

AN1.3 Dispositions applicables au secteur de taille et de capacité d'accueil limités Ne

Seuls sont autorisés, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement et le paysage :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la station d'épuration ;
- Les petits ouvrages nécessaires aux services publics ;
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques publics.

Par ailleurs, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

* Voir annexe n° 4 : lexique

AN1.4 Dispositions applicables au secteur Nf

Dans le secteur Nf, seuls peuvent être autorisés les travaux nécessaires à la création d'un espace vert de type « forêt urbaine ».

Cet espace pourra intégrer des allées pour la circulation des habitants (ni cimentées ni bitumées) et des clairières accompagnées d'aménagements de loisirs (bancs, agrès sportifs, jeux de plein air, etc.).

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

AN1.5 Dispositions applicables au secteur de taille et de capacité d'accueil limités Np

Seuls sont autorisés, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement et le paysage :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la mise en valeur de l'Ancien Prieuré Saint Nicaise, sous réserve de ne pas porter atteinte aux vestiges archéologiques ;
- Les petits ouvrages nécessaires aux services publics ;
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques publics.

Par ailleurs, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

AN1.6 Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Nt, Nt1 et Nt2

Seuls sont autorisés, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement et le paysage :

* Voir annexe n° 4 : lexique

- Dans le secteur Nt1, les constructions, installations et aménagements liés à la base ludique (bâtiment d'accueil, stockage du matériel, locaux dédiés à la pratique sportive, restauration sur place¹, aires de jeux, agrès sportifs, embarcadère, plage, etc...) ;
- Dans le secteur Nt2, les aménagements de loisirs associés à la base ludique, sans édification de nouveaux bâtiments (terrain de boules, jeux pour enfants, agrès sportifs, etc...) ;
- Dans le secteur Nt2, les aires de stationnement en revêtements perméables et les voiries associées ;
- Dans les secteurs Nt et Nt1, les cheminements piétonniers et cyclables, ainsi que les voiries destinées à la gestion du site, à condition d'être réalisés en revêtements perméables ;
- Les petits ouvrages nécessaires aux services publics ;
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques publics.

Par ailleurs, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

AN1.7 Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Ns

Seuls sont autorisés :

- A l'intérieur des polygones d'implantation figurés sur le plan de zonage du PLU : le dépôt de permis de construire pour régularisation des constructions présentes aux Bruyères / Les Soranges à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol maximale indiquée dans le tableau ci-dessous (colonne « Emprise au sol maximale autorisée ») ;
- Les extensions des constructions existantes régulièrement autorisées, à condition de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes aux constructions existantes régulièrement autorisées, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 10 m² (20 m² si l'annexe est utilisée comme garage) et que ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

¹ A noter : La structure de restauration sur place, si elle est implantée en zone verte du PPRI, devra être temporaire et démontée sur la période hivernale

* Voir annexe n° 4 : lexique

Numéro du polygone d'implantation	Emprise au sol maximale autorisée (m²)	Parcelles
P1	160	B0428
P2	170	B0430 ; B0427
P3	240	B0449 ; B0790 ; B0789
P4	80	B0384
P5	210	B0381 ; B0379
P6	200	F0002
P7	100	B0441 ; B0446
P8	240	B0432 ; B0440
P9	90	B0466 ; B0468
P10	80	B0466 ; B0468
P11	220	B0777 ; B0778
P12	240	B0356
P13	170	B0362 ; B0365
P14	140	B0354 ; B0351 ; B0349
P15	180	B0353 ; B0352 ; B0348
P16	190	B0479
P17	90	B0364 ; B0363
P18	250	B0470
P19	440	B0782 ; B0781
P20	40	B0780 ; B0779
P21	140	B0796 ; B0798
P22	120	B0796 ; B0798
P23	130	B0797 ; B0799
P24	210	B0800 ; B0802 ; B0337 ; B0804
P25	100	B0326 ; B0325 ; B0324 ; B0323
P26	150	B0328 ; B0327 ; B0325 ; B0324
P27	100	B0796 ; B0798
P28	70	B0801 ; B0803 ; B0337
P29	170	B0193 ; B0196 ; B0183
P30	150	B0189 ; B0192
P31	170	B0200 ; B0197 ; B0183
P32	200	B0204 ; B0201 ; B0183
P33	160	B0295
P34	500	B0289 ; B0290 ; B0199 ; B0292 ; B0291 ; B0293 ; B0294
P35	180	B0773 ; B0194
P36	120	B0198
P37	90	B0198
P38	50	B0289 ; B0290 ; B0291
P39	60	B0282
P40	60	B0203 ; B0282

Numéro du polygone d'implantation	Emprise au sol maximale autorisée (m²)	Parcelles
P41	70	B0198
P42	70	B0774 ; B0194
P43	80	B0186 ; B0190
P44	90	B0203
P45	150	B0275 ; B0206 ; B0203 ; B0281 ; B0282
P46	30	B0210 ; B0207
P47	250	B0269 ; B0214 ; B0211 ; B0271 ; B0272
P48	50	B0215
P49	170	B0218 ; B0219
P50	80	B0209 ; B0212 ; B0213
P51	210	B0216
P52	90	B0205 ; B0208
P53	50	B0190
P54	60	B0787
P55	50	B0217
P56	60	B0221 ; B0786
P57	50	B0180 ; B0776 ; B0181
P58	260	B0230 ; B0231 ; B0232 ; B0775
P59	30	B0230 ; B0231 ; B0232
P60	140	B0237 ; B0238
P61	310	B0242 ; B0241 ; B0240
P62	180	B0393
P63	270	B0780 ; B0779
P64	30	B340 ; B342
P65	50	B238
P66	110	B315 ; B317 ; B320
P67	130	B315 ; B317 ; B320
P68	265	B316 ; B320
P69	120	B202
P70	70	B371 ; B372 ; B375
P71	60	B244 ; B245 ; B246
P72	100	B204 (nouveau numéro : B832)
P73	40	B480

Par ailleurs, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets, ainsi que l'entreposage de véhicules non roulants, s'ils ne sont pas dissimulés derrière des écrans ;

- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*.
- Le stationnement des caravanes et les résidences mobiles de loisirs à usage de résidence principale, sauf dans le cadre d'une utilisation sous la forme d'annexe à une habitation régulièrement autorisée.

AN1.6. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales du règlement du PLU et du règlement du PPRI de l'Epte Aval.*

AN1.7. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « 4 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel » et « 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » des dispositions générales du règlement du PLU.*

AN2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AN2.1. Implantation et gabarit des constructions

AN2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Sauf dans les secteurs Ns, les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux ;
- Avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux et nationaux.

Les petits ouvrages nécessaires aux services publics peuvent être édifiés selon un retrait plus faible.

AN2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas des constructions agricoles :

Les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations.

Cas des constructions à usage d'habitation :

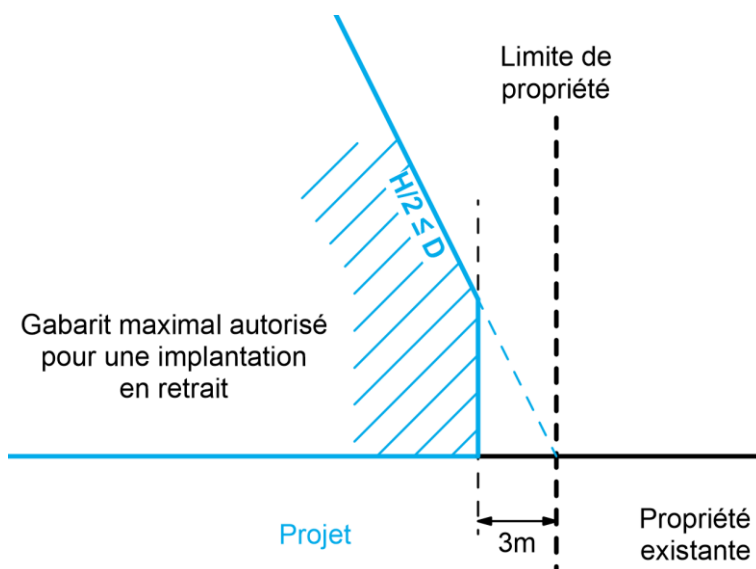
Sauf dans les secteurs Ns, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit en limite séparative* ;
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la

* Voir annexe n° 4 : lexique

* Voir annexe n° 4 : lexique

nouvelle construction ($H/2 \leq D$) sans être inférieure à 3 mètres (D = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).



Les abris de jardin* de moins de 12 m² d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur au faîtage peuvent s'implanter en limite séparative* ou avec un recul au moins égal à 1 mètre.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations.

Les petits ouvrages nécessaires aux services publics peuvent être implantées avec un recul plus faible.

AN2.1.3. Implantation des annexes aux habitations

Les annexes des bâtiments d'habitation seront implantées à une distance maximale de 30m de ceux-ci.

AN2.1.4. Recul des constructions par rapport au patrimoine végétal

 Le « plan des implantations et des gabarits » rappelle les éléments du patrimoine naturel générant un recul à respecter.

Recul des habitations par rapport aux boisements et aux alignements d'arbres :

Sauf dans les secteurs Ns, les habitations (hors annexes) doivent observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 aux espaces boisés et aux alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (en présence de sujets de grand développement, il est conseillé d'observer un recul au moins égal à la hauteur des arbres).

Rappel : le recul est mesuré à partir des informations portées sur le plan de zonage lors de l'élaboration du PLU. La suppression des espaces boisés et des alignements d'arbres protégés est illégale et sans effet sur les reculs opposables.

* Voir annexe n° 4 : lexique

Recul des constructions par rapport aux mares :

Les constructions (hors annexes) doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport au sommet de la berge des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Recul des constructions par rapport à la rivière :

Les constructions (hors annexes) doivent observer un recul minimal de 10 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

AN2.1.5. Emprise au sol

Dans le secteur Aj, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 5% de la superficie du terrain*.

Dans les secteurs Ns, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder l'emprise au sol maximale indiquée dans le tableau de l'article AN1.5 (colonne « Emprise au sol maximale autorisée »).

Dans le secteur Np, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain*.

Dans le secteur Nt1, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain*.

Pour les petits ouvrages nécessaires aux services publics, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie du terrain*.

AN2.1.6. Hauteur

Cas des constructions agricoles :

La hauteur* des constructions agricoles ne peut excéder 14 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, ...).

Cas des nouvelles habitations :

La hauteur des nouvelles habitations, lorsqu'elles sont autorisées, ne peut excéder 7,5 mètres.

Cette règle n'est pas applicable au changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dont les gabarits originels seront maintenus.

Cas des permis de construire pour régularisation dans les secteurs Ns :

Les permis pour régularisation ne peuvent avoir pour effet de surélever les constructions présentes : les hauteurs de construction à la date d'approbation du PLU seront maintenues.

Cas des extensions et annexes des habitations existantes :

La hauteur des extensions des habitations existantes devra être inférieure ou égale au bâtiment agrandi.

* Voir annexe n° 4 : lexique

La hauteur des annexes des habitations existantes ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus comble, ni 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors Ae) :

La hauteur* des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 10 m.

Cas des constructions en Aj :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 2,5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

Cas des constructions en Nt / Nt1 / Nt2 :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

AN2.2. Aspect des constructions

AN2.2.1. Intégration de la construction dans le site

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'ils soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de ceux-ci dans l'environnement.

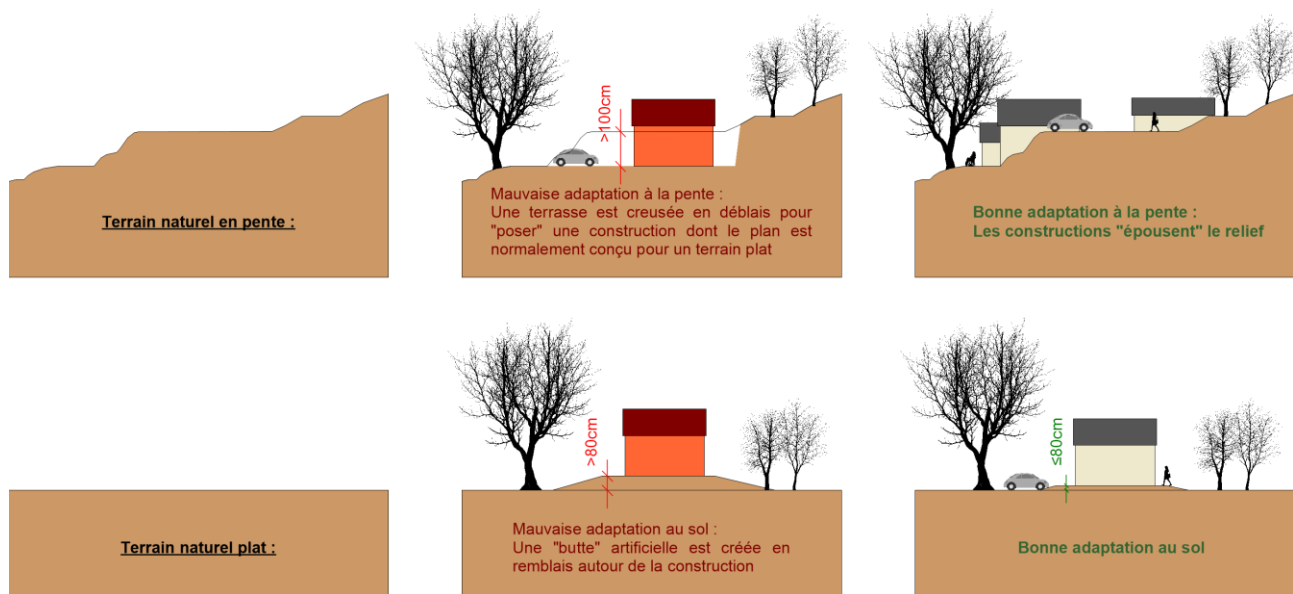
Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leur abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

AN2.2.2. Adaptation de la construction au sol

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol : dès lors qu'une construction nouvelle est située en dehors des périmètres d'inondabilité repérés au PPRI, les affouillements* et les remblaiements* afférents à celle-ci, hors emprise de la construction, ne peuvent modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

* Voir annexe n° 4 : lexique



Principes d'adaptation au sol sur les terrains en pente et les terrains plats

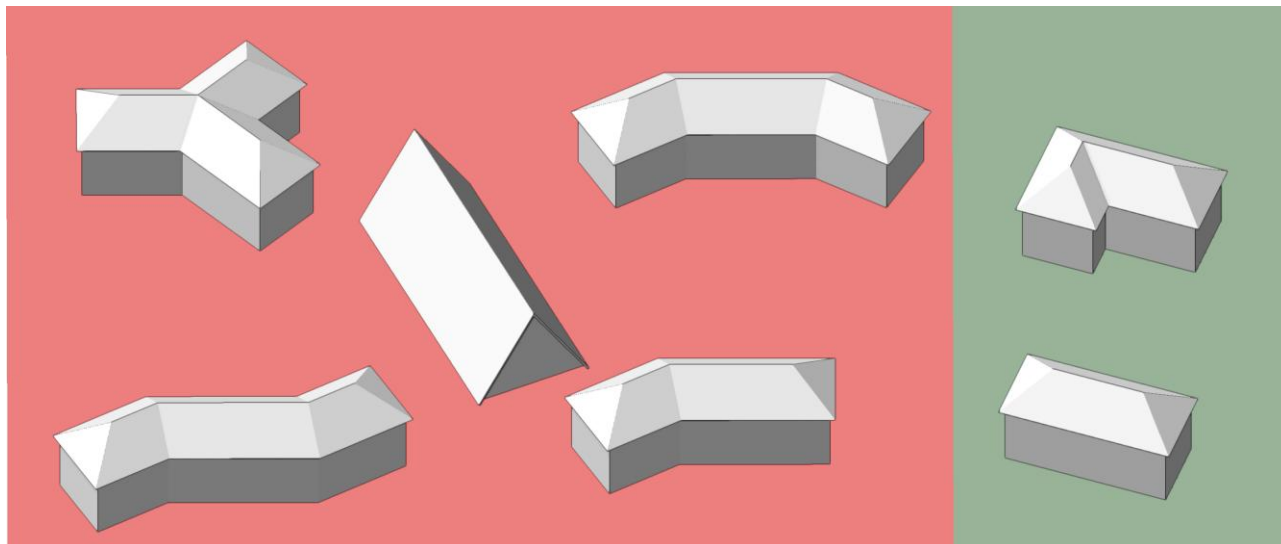
AN2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures

Cas des constructions agricoles :

Les toitures des constructions agricoles ne sont pas règlementées, mais devront présenter un aspect permettant une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Cas des habitations :

Les habitations présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angles droits.



Exemples de formes interdites (en rouge) et autorisées (en vert)

Les toitures des habitations doivent être de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative).

Les toitures terrasse* ou de forme libre peuvent être admises pour les extensions des constructions existantes, à condition qu'elles soient collées au bâti et sous réserve d'une architecture de qualité s'intégrant correctement au caractère du site.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes* et extensions* de faible volume (< 20 m² de surface de plancher), ainsi que pour les vérandas*, sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les toitures des constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être de type traditionnel ou de forme contemporaine, c'est-à-dire en toiture terrasse* ou de forme libre.

AN2.2.4. Revêtement des murs extérieurs

Cas des habitations :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays

Appareillage de briques de teinte identique à celles du pays

* Voir annexe n° 4 : lexique

Enduits hydrauliques de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit
Finition talochée ou grattée
Matériaux verriers
Essentage ou vêtiture d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints. Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites
Matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants

Pour les annexes* et extensions* des habitations existantes, les matériaux doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

Appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays
Appareillage de briques de teinte identique à celles du pays
Enduits hydrauliques de teintes : beige, ton pierre, blanc cassé et les tons terres de teinte claire. L'emploi de tons blancs, gris foncé ou noirs est interdit
Finition talochée ou grattée
Matériaux verriers
Essentage ou vêtiture d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints. Les lasures et peintures blanches, gris foncé ou noirs sont interdites
Matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
Matériaux métalliques non brillants et de teinte sombre
Béton lasuré (tons blancs, gris foncé ou noirs interdits)

Cas des constructions agricoles :

Les revêtements des murs extérieurs des constructions agricoles ne sont pas réglementés, mais devront présenter un aspect permettant une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les teintes claires et les aspects brillants doivent être évités.

AN2.2.5. Matériaux de couverture

Toitures à pente :

Les matériaux autorisés sont :

Ardoises, avec un minimum de 20 ardoises par m ²
Tuiles plates de couleur jaune vieilli à brun vieilli (pas ardoisées), avec un minimum de 20 ardoises par m ²
Tuiles bétons de couleur ardoise ou terre cuite sombre, avec un minimum de 20 tuiles par m ²

Matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants

Peuvent également être acceptés, pour les constructions agricoles ou les équipements d'intérêt collectif et services publics avec une couverture à pente :

Zinc, aluminium ou acier laqué

Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées (constructions agricoles ou équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Les toitures terrasses seront végétalisées ou couvertes avec un matériau mat de ton ardoise.

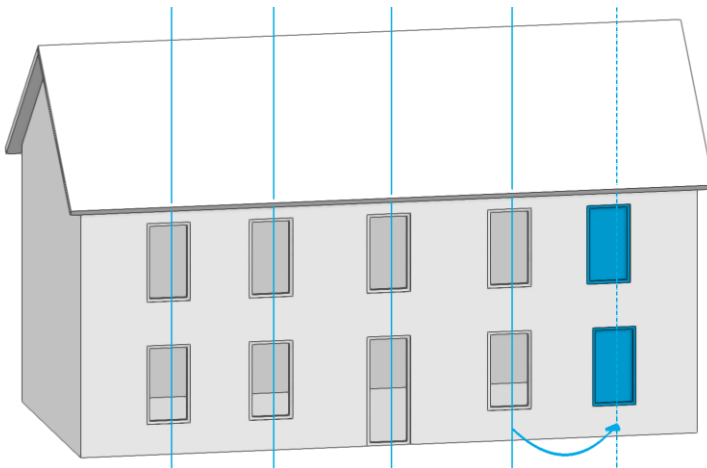
Toitures à faible pente et toitures de forme libre, lorsqu'elles sont autorisées (constructions agricoles ou équipements d'intérêt collectif et services publics) :

D'autres matériaux pourront être employés, à condition de présenter une teinte mate proche de l'ardoise ou de la terre cuite, et à condition de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre sont interdits.

AN2.2.6. Percements de façade / menuiseries et volets des habitations

Les menuiseries extérieures des habitations, y compris les volets, seront en harmonie de couleur et de forme avec la construction qui les porte.

Dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions anciennes en habitation, les menuiseries anciennes doivent, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes et respecter les trames existantes. En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes.



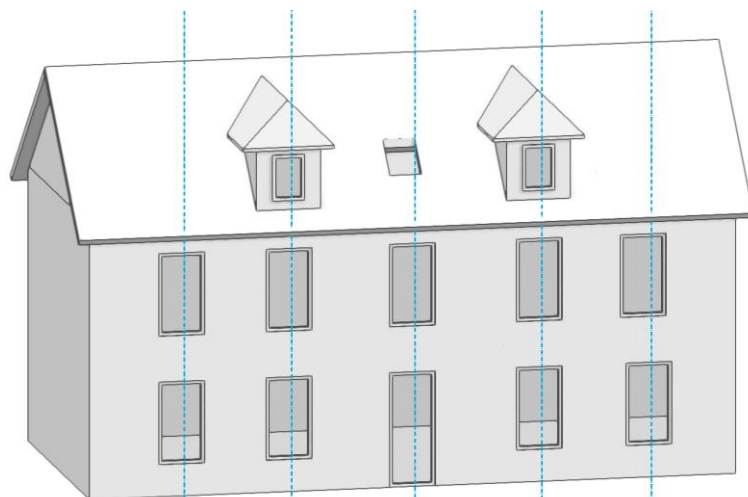
Principe de respect des trames existantes pour la création de nouvelles ouvertures

AN2.2.7. Ouvertures et équipements en toiture des habitations

Les ouvertures de toiture (lucarnes*, châssis*) des habitations seront composées avec les façades : elles devront être implantées à l'alignement des baies* de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section)

* Voir annexe n° 4 : lexique

ou architecturale (par exemple, si le regroupement de plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).



Principe d'implantation des châssis de toit et les lucarnes

AN2.2.8. Vérandas

Les vérandas* et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.

Elles seront réalisées en bois, métal et produits verriers, et pourront également intégrer des maçonneries en brique ou en pierre locale pour les parties opaques.

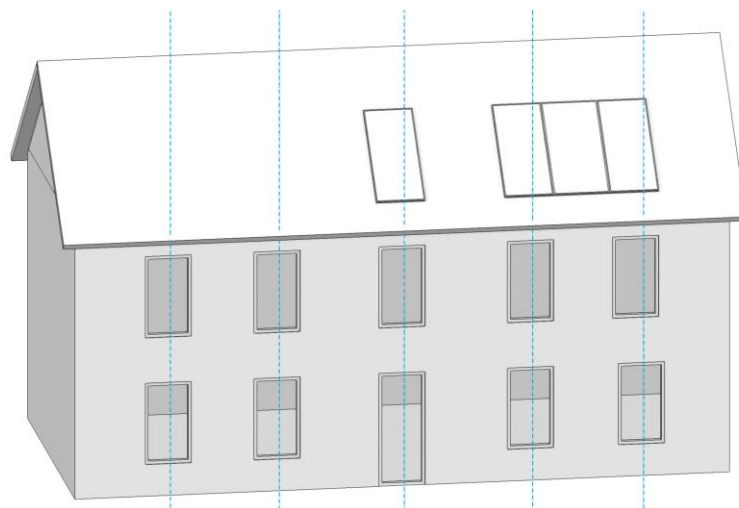
La couverture des vérandas sera réalisée en :

- Produits verriers ;
- Zinc ;
- Ou matériaux de même aspect que la construction à laquelle elle s'adosse.

AN2.2.9. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé (géothermie, aérothermie, solaire, etc.).

Les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale). Leur teinte assurera un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadres).



Principe d'implantation des panneaux solaires

AN2.2.10. Cas des constructions dans les secteurs Ns

Dans les secteurs Ns, le respect de l'article AN2.2 « Aspect des constructions » n'est pas imposé lors des permis pour régularisation des constructions présentes aux Bruyères / Les Soranges à la date d'approbation du PLU : leur architecture pourra être conservée.

Toutefois, lors de leurs évolutions ultérieures (ravalement, extension, etc.), on cherchera à se rapprocher du cadre architectural exposé à l'article AN2.2 : revêtements de façade, matériaux de couverture, etc.

AN2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

AN2.3.1. Espaces verts

Les nouveaux bâtiments agricoles seront accompagnés d'une composition végétale périphérique.

Cas des secteurs Ns :

Dans les secteurs Ns, la bande d'une largeur minimale de 10 m par rapport à la limite de la rue doit être aménagée en espace boisé (hors emprise des polygones d'implantation figurés sur le plan de zonage du PLU et hors emprise des chemins d'accès).

Il est rappelé que les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

AN2.3.2. Composition des espaces verts

Les espaces verts seront composés d'essences végétales locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

AN2.3.3. Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère destinée à en assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement ;
- Plantation d'au moins un arbuste pour 1 place de stationnement.

AN2.4. Clôtures

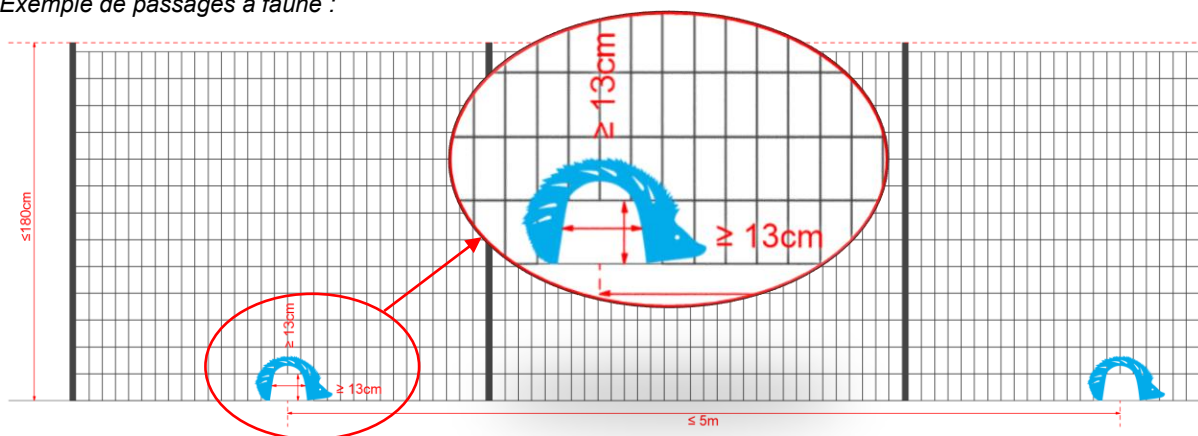
 *En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans la zone agricole :

Les clôtures, si elles existent, doivent être perméables à la circulation de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.), tant sur l'emprise publique que sur limites séparatives. Cette perméabilité pourra être assurée par exemple en employant des mailles larges de grillage, soit en décollant celui-ci par rapport au sol ou en pratiquant à intervalle régulier des percées au pied de la clôture ($\geq 13 \times 13$ cm).

Exemple de passages à faune :



Dans les zones naturelles ou forestières :

Les clôtures doivent respecter les dispositions prévues par l'article L372-1 du Code de l'environnement destinées à permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, à savoir :

- Pose à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Hauteur limitée à 1,20 mètre ;
- Ne pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les clôtures autorisées sont :

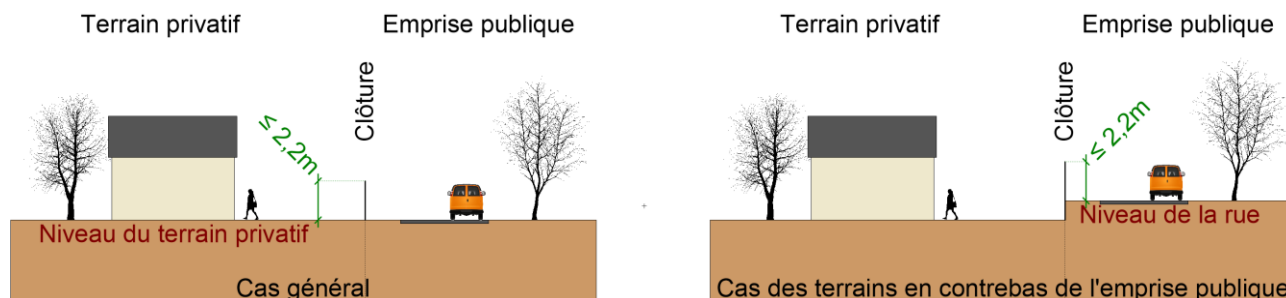
- Haies vives d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales) d'une hauteur maximale de 2,2 mètres (hauteur mesurée par rapport au point du terrain situé à la verticale de la haie ou mesurée par rapport au point le plus proche de la chaussée, notamment dans le cas où le terrain est en décaissé par rapport à celle-ci). Les haies seront plantées à l'intérieur de la propriété, sans déborder sur le domaine public.

Elles seront doublées ou non d'un grillage plastifié vert ou gris disposé sur la face intérieure de la haie, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec des poteaux bois ou métalliques.

- Claustras ou lices d'une hauteur maximale de 2,2 mètres, ajourées avec au moins 10 % de vide, posés sur poteaux et doublés ou non de plantations partielles ou totales

d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales), sans muret bas.

Dans le cas des terrains situés en contrebas de l'emprise publique, la limite de hauteur de 2,20 m pourra être mesurée à partir l'emprise publique (et non du terrain naturel).



Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales d'essences locales (cf. annexe : liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales).

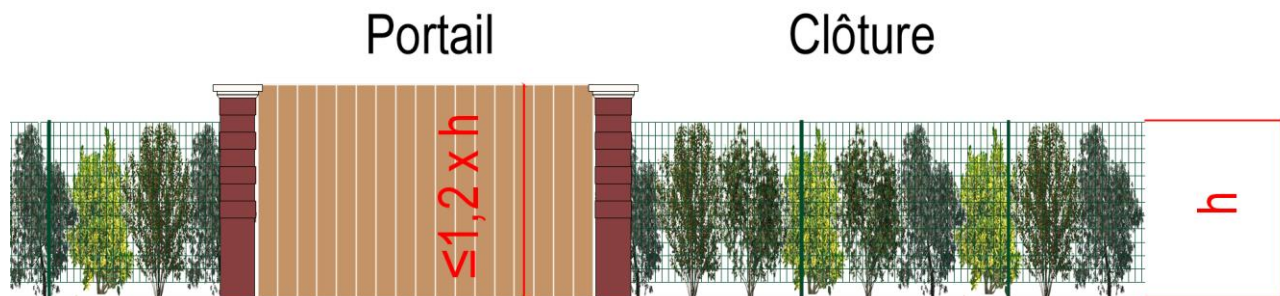
Les clôtures agricoles destinées au parage des animaux ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois être adaptées à leur usage.

Toute autre clôture est prohibée. En particulier, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ;
- La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ;
- Les clôtures grises ou noires.

Les portails des habitations doivent respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur est limitée à 120% de la hauteur de la clôture ;
- Le portail présentera un aspect simple, opaque ou ajouré ;
- Les piliers seront réalisés :
 - ☐ Soit en briques de terre cuite rouge de pays ;
 - ☐ Soit en appareillage de pierres locales du pays ;
 - ☐ Soit en bois, si les clôtures sont végétales ;
 - ☐ Soit dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.



La hauteur du portail ne peut excéder 1,2 x la hauteur de la clôture

AN2.5. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

AN3. Équipements et réseaux

AN3.1. Accès et voiries

AN3.1.1. Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères (cf. règlement de collecte des déchets en annexe du PLU), transports publics.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre du Code de l'Urbanisme.

AN3.1.2. Voirie

Les voies de desserte nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

Cas des secteurs Ns :

Pas de prescription spéciale.

AN3.2. Desserte par les réseaux

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

AN3.2.1. Raccordements obligatoires

Tout bâtiment le nécessitant doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

Le compteur d'eau sera placé en limite du domaine privé/public pour toutes nouvelles constructions.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation en eau par forage ou autre dispositif technique similaire est admis dans le respect de la réglementation applicable.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation en eau par forage ou autre dispositif technique similaire est admis dans le respect de la réglementation applicable.

Cas des secteurs Ns :

Pas de prescription spéciale.

AN3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le branchement eaux usées sera réalisé en limite de propriété sur domaine public pour toutes nouvelles constructions.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

AN3.2.3. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Pour les constructions en lots, chaque lot doit justifier sa gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Exceptionnellement, un rejet des eaux pluviales vers le réseau public ou le domaine public peut être accepté, à condition :
 - ☐ De démontrer l'impossibilité technique (cf. article 15 - Dispositions particulières aux rejets d'eaux pluviales du règlement GEPU) ;
 - ☐ De limiter le débit de fuite à 2 L/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :

- ☐ En moins d'un jour pour un événement décennal.
- ☐ En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Il est recommandé d'éloigner les ouvrages hydraulique (mares, tranchées drainantes, etc.) au minimum de 2 mètres de toute construction avoisinante.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AN3.2.4. Accès internet

Les nouvelles constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau de communications numériques. Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

Partie VIII – ANNEXES

Annexe n°1 : guide des essences locales

Source ARE Normandie / CAUE 76 / Chambre d'Agriculture / Conservatoire d'Espace Naturel / Les Défis ruraux / Département 76 / DRAAF / DREAL / PnrBSN / Région Normandie

Il est rappelé que les essences qui banalisent le paysage et limitent la diversité végétale comme les thuyas, lauriers, photinias, etc. ne sont pas autorisées à Gasny.

Liste des essences locales des Boucles de la Seine Normandie.

Cette liste des essences ligneuses utilisables en plantation est issue d'un travail collectif associant l'ARE Normandie, le CAUE 76, la Chambre d'Agriculture, le Conservatoire d'Espace Naturel, les Défis ruraux, le Département 76, la DRAAF, la DREAL, le PnrBSN, la Région Normandie. Elle a été élaborée à partir de la Flore sauvage de Haute-Normandie élaborée par le Conservatoire Botanique National de Bailleul (2015). Ont été retenues les essences locales, c'est à dire les essences indigènes¹ de la Seine-Maritime et les essences naturalisées².

Les essences en cours de naturalisation³ suffisamment fréquentes sur le territoire, font l'objet d'une liste complémentaire au verso.



Nom Français	Nom latin	Feuillage	Type de hain	Exposition			Sol (de très sec à très humide)			PH (de très acide à très calcaire)			Type de sol	Hauteur (mètre)	Longévité (an)	Vitesse de pousse	Epoque de taille	Floraison (mois)	Fructification	Mellifère	Toxicité	Exotisme ?	Remarque
				-	±	+	-	0	+	-	±	+											
Ajonc d'Europe	Ulex europaeus												Sols pauvres, siliceux, limoneux, sains, filtrants	1 - 2	10		Automne	II-VI VIII-X					
Alisier torminal	Sorbus torminalis												Argileux, siliceux, calcaires	15 - 20	90 à 130			V					
Amélanchier commun	Amelanchier ovalis												Calcaires, secs et caillouteux	1 - 3				IV-V					Fruits comestibles, branches légèrement toxiques
Argousier	Hippophae rhamnoides												Sableux à graveleux	2 - 3	50			VI-VII					
Aubépine blanche	Crataegus monogyna												Argileux, limoneux, calcaire	2 - 10	500		Ap. flo.	V					sensible au feu bactérien
Aubépine lisse	Crataegus laevigata												Riches, calcaires possibles	4 - 7	500			IV-V					sensible au feu bactérien
Aulne glutineux	Alnus glutinosa												Argileux à peu sableux	15 - 25	60 à 100			III-IV					
Bouleau verruqueux	Betula pendula												Pauvres, modérément pauvres, sableux, limoneux caillouteux	20 - 25	100			IV-V					
Bourdaine	Frangula alnus												Surtout argileux ou tourbeux, parfois acides	1 - 5				V					
Buis toujours vert	Buxus sempervirens												Bonne terre de jardin	0,5 - 2	100 à 600			III-IV					parasité par la pyrale ! sujet aux attaques de 2 champignons toxiques
Camérisier, Chèvrefeuille des haies	Lonicera xylosteum												Frais	1 - 2				V-VI					
Cassis	Ribes nigrum												Sols riches, argileux, limoneux, humifère	1 - 2				IV-V					
Censier à grappes	Prunus padus												Siliceux, argileux, limoneux	5 - 10	50			V-VI					
Censier de sainte-Lucie	Prunus mahaleb												Sable	4 - 12	50			IV					
Charme commun (chamille)	Carpinus betulus												Alluviaux, argileux, limoneux, + ou - caillouteux, + ou - profonds	10 - 25	100 à 150			IV-V					
Châtaignier commun	Castanea sativa												Siliceux, légers, pierreux	20 - 25	500 à 1 500			V					attaqué par le cynips insecte ravageur parasite
Chêne pédonculé	Quercus robur												Argileux, limoneux, sableux voire tourbeux	25 - 35	400 à 1 000			IV-V					
Chêne sessile	Quercus petraea												Argileux, limoneux, sablonneux	20 - 40	500 à 1 000			V-VI					
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum												Siliceux, frais, humide	4 - 6	10			V-VI					
Comoulier mâle	Cornus mas												Argileux, limoneux	2 - 6	300			II-IV					
Comoulier sanguin	Cornus sanguinea												Argileux, limoneux, profonds	2 - 5	30			V-VI					
Eglantier commun	Rosa canina												Argileux, limoneux	1 - 5	+ de 50		Hiver	V-VII					
Epine-vinette	Berberis vulgaris												Ordianiers, calcaires, friches	1 - 3	25 à 50			IV-V					
Érable champêtre	Acer campestre												Sols riches	12 - 15	150			IV-V					
Érable plane	Acer platanoides												Argileux, limoneux, profonds et frais	20 - 30	200			IV-V					
Érable sycomore	Acer pseudoplatanus												Sols limoneux et aérés	20 - 30	300 à 500			V					samères mortelles pour les chevaux = myopathie atypique
Framboisier	Rubus idaeus												Argiles, limons, sables, humus	1 - 2				V-VII					
Frêne commun	Fraxinus excelsior												Sols alluviaux limoneux à argileux, humifères, légers	20 - 30	150 à 200			IV					sujet à la chalarose plantation déconseillée
Fraisin d'Europe	Eunymus europaeus												Limoneux à argileux, + ou - caillouteux, parfois sableux	2 - 6	50		Hiver	IV-V					
Genêt à balais	Cytisus scoparius												Sableux à limoneux, + ou - caillouteux	1 - 3	10 à 25		Ap. flo.	V-VII					
Genévrier commun	Juniperus communis												Tous types	1,5 - 4	500 à 1 000			IV-V					maturité des fruits = 2 à 3 ans
Groseille à maquereaux	Ribes uva-crispa												Argileux, limoneux	0,60 - 1,20				IV-V					
Groseille à grappes rouges	Ribes rubrum												Argileux, limoneux	1,5 - 2				IV-V					
Hêtre pourpe	Fagus sylvatica 'Purpurea'												Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	30 - 40	150 à 300			IV-V					très exigeant sur le sol sensible à la sécheresse et aux "coups de chaud" / très coupure à utiliser avec parcimonie
Hêtre vert	Fagus sylvatica												Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	30 - 40	150 à 300			IV-V					
Houblon	Humulus lupulus												Humifères, riches, humides	10				IX-X					
Houx	Ilex aquifolium												Limoneux, argileux, sableux	2 - 10	300			V-VI					

Plante couvre sol

Hale taillée

Hale vive

Moyen brise-vent

Grand brise-vent

Sujet isolé

Boisement, bande boisée

Hale cauchoise

Arbre titant

Recapage possible

Feuillage caduc

Feuillage persistant

Feuillage semi-persistant⁴

Feuillage marcescent⁵

Vitesse de pousse lente

Vitesse de pousse moyenne

Vitesse de pousse rapide

Floraison (couleur et période)

Fructification (couleur et période)

Mellifère

Fruit comestible

Plante légèrement toxique

Plante très toxique

Epineux

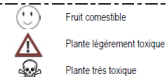
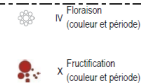
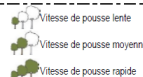
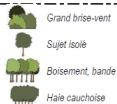
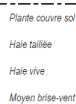
¹ espèce ou ensemble d'espèces présentes naturellement en un lieu, sans y avoir été amenées par l'homme mais connues aussi naturellement en d'autres lieux.
² bien établies dans une zone différente de l'aire de répartition globale de son espèce après y avoir été introduite délibérément ou accidentellement et qui est en mesure de survivre et de se reproduire sans aide.
³ essences exotiques cultivées, qui repoussent spontanément localement, sans être pour autant invasives.
⁴ se dit d'un végétal qui gardera une partie de son feuillage l'hiver.
⁵ se dit d'un feuillage qui va sécher puis rester accroché à l'arbre tout l'hiver.

Conception "Le Zèbre", Illustrations G. Deniau, mise à jour novembre 2019 S. Cissey

Annexes

[illegible]

Liste des essences en cours de naturalisation

[illegible]

Annexe n°2 : Liste d'espèces invasives envahissantes

Les espèces végétales exotiques envahissantes constituent une préoccupation majeure dans les domaines de la préservation des habitats naturels et des espèces indigènes mais aussi dans ceux de la santé publique et des usages économiques et récréatifs des espaces naturels.

Les espèces invasives envahissantes suivantes ne doivent pas être plantées :

Espèces exotiques envahissantes

Espèces exotiques envahissantes (milieux frais a humides)

Ailante glanduleux (ailanthus altissima)	Azolle fausse-filicule (azolla filiculoides)
Balsamine de l'himalaya (impatiens glandulifera)	Aster lanceole (aster lanceolatus)
Balsamine du cap (impatiens capensis)	Bidens a fruits noirs (bidens frondosa)
Bambou (bambusoideae)	Crassule de helms (crassula helmsii)
Berce du caucase (heracleum mantegazzianum)	Egeria dense (egeria densa)
Buddleia de david / arbre a papillons (buddleja davidii)	Elodee de nuttall (elodea nuttallii)
Cerisier tardif (prunus serotina)	Hydrocotyle fausse-renoncule (hydrocotyle ranunculoides)
Cytise faux-ebenier (laburnum anagyroides)	Jussie a grandes fleurs (ludwigia grandiflora)
Herbe de la pampa (cortaderia selloana)	Lagarosiphon (lagarosiphon major)
Laurier cerise / laurier palme (prunus laurocerasus)	Lentille d'eau minuscule (lemna minuta)
Renouee de sakhaline (fallopia sachalinensis)	Ludwigie fausse-peplide (ludwigia peploides)
Renouee du japon (fallopia japonica)	Myriophylle du bresil (myriophyllum aquaticum)
Rhododendron (rhododendron)	Sagittaire a larges feuilles (sagittaria latifolia)
Robiner faux-acacia (robinia pseudoacacia)	
Seneçon du cap (senecio inaequidens)	
Solidage du canada (solidago canadensis)	
Solidage glabre (solidago gigantea)	

Annexe n°3 : liste des emplacements réservés

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.

A compter du jour où le PLU est opposable aux tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Les emplacements réservés suivants ont été institués :

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Création d'un accès aux fonds de propriétés de la résidence Nicaise La largeur correspond exactement à la parcelle AB262 (entre 1,5m et 1,6m de large)	Commune	AB262	153 m ²
2	Extension du cimetière	Commune	AD170(p)	1 963 m ²
3	Aménagement d'une place de village derrière l'église	Commune	AC363	1 430 m ²
4	Agrandissement du pôle Mairie / parking public	Commune	AC213	1 171 m ²
5	Aménagement hydraulique	Commune	F1122	312 m ²
6	Aire de retournement à l'extrémité du chemin des Bruyères / Les Soranges Diamètre 22m	Commune	B25+B239	286 m ²
7	Aménagement d'un espace vert	Commune	AE134+AE135	321 m ²
8	Aménagement hydraulique	Commune	F1107	1 808 m ²

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
9	Elargissement voie Au droit de la parcelle AD73, la largeur correspond exactement à la parcelle AD72 (entre 2,4m et 2,5m de large) Au droit de la parcelle AD74, la largeur correspond exactement à la parcelle AD75 (entre 2,4m et 2,5m de large) Au droit des parcelles AD76, AD77 et AD314, l'emplacement réservé forme un quadrilatère de côté 3,4m à l'angle de la rue des Coudes et dont le côté opposé rejoint l'angle des parcelles AD74, AD75 et AD76	Commune	AD72+AD75+AD76+AD77(p)	237 m²
10	Elargissement chemin des Bruyères / Les Soranges Largeur 2m, de part et d'autre du chemin	Commune	-	3 968 m²
11	Chemin piéton Les Bruyères / Les Soranges – bourg Largeur 3m	Commune	F21+F22+F1004+F1005 +F1006+F1007+F1008+ F1009+F1010+F1012+F1014	857 m²
12	Chemin piéton Les Bruyères / Les Soranges – bourg Largeur 3m	Commune	F1	474 m²
TVB	Emplacement réservé pour le développement de la trame verte et bleue autour du secteur des Bruyères / Les Soranges	Commune	-	20,42 ha

Annexe n°4 : lexique

Les définitions du lexique national d'urbanisme sont en italique :

Abri de jardin

Petite construction destinée au rangement des outils de jardinage, machines et mobilier de jardin, etc., à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures-terrasses.

Affouillement

Déblai ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial.

Alignement

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc.).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie ou de l'emprise publique considérée.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Annexe mesurée

Sauf indication contraire formulée dans une règle du présent document, il s'agit d'une annexe ne dépassant pas 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire.

Appareillage

Disposition apparente des matériaux de construction qui composent une maçonnerie.

Appentis

Bâtiment annexe à un versant de toiture, adossé au bâtiment principal.

Architecture contemporaine

Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc.),

rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc.).

La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc.

Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (réalisation d'un garage de forme parallélépipédique pour garer un véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus.

Baie

Ouverture dans un mur (porte, fenêtre).

Bandeau

Assise horizontale de pierres ou de briques formant une saillie sur une façade généralement à hauteur des planchers, des appuis et des linteaux.

Bardage

Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie (bardeaux, panneaux ou planches de bois, autres matériaux...).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Blanc

Blanc de teinte RAL 9010 ou RAL 9003 ou approchant.

Blanc de sécurité

RAL 9003

Blanc pur

RAL 9010

Blanc signalisation

RAL 9016

Chaînage

Armature destinée à empêcher l'écartement des murs d'une construction en maçonnerie.

Châssis de toiture

Fenêtre de toiture, installée sur le même plan que la toiture. Nommé aussi vasistas ou Velux (nom usuel).

Chaux

La chaux est un liant obtenu par calcination du calcaire. Les chaux se divisent en trois catégories bien distinctes :

- La chaux aérienne, ou chaux grasse, ou chaux éteinte, est une chaux qui fait sa prise au contact du gaz carbonique de l'air. Elle est obtenue par calcination de calcaires très purs. Elle porte le sigle CL.

A la différence des ciments et chaux hydrauliques qui durcissent par réaction avec l'eau dans de courts délais, la chaux aérienne fait sa prise au contact du gaz carbonique de l'air, et ce pendant un temps très long. On obtiendra avec la chaux aérienne des enduits très plastiques qui deviennent de plus en plus résistants avec le temps, qui laissent respirer le mur et qui se dilate avec lui.

C'est la chaux qui doit être privilégiée pour les travaux au sein du PVAP.

- La chaux hydraulique naturelle est une chaux qui fait sa prise à l'eau. Elle est obtenue par calcination de calcaires en présence d'argile.

La chaux hydraulique naturelle, ou chaux blanche, est fabriquée par calcination de calcaires contenant de l'argile à l'état naturel. Les chaux hydrauliques autorisées pour les travaux au sein du PVAP sont normalisées NHL2 ou NHL3,5.

L'emploi de chaux fortement hydraulique NHL5 (taux d'argile élevé), dont le comportement est proche du ciment, est proscrit sur les supports anciens.

- La chaux bâtarde (mélange de chaux et de ciment, normalisé NHL-Z) et la chaux hydraulique artificielle (ciment Portland artificiel additionné de fillers calcaires inertes, normalisé XHA) sont proscrites sur les supports anciens.

Colombage

Construction en pans de bois dont les ossatures restent apparentes et dont les vides font l'objet d'un remplissage.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction

existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction existante régulièrement édifiée

Une construction existante régulièrement édifiée correspond soit à un bâtiment qui a été édifié conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive, soit à un bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme (loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire).

Corniche

Couronnement d'un mur ou d'une devanture commerciale en saillie.

Coupe d'arbres ou de haies basses

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre de l'entretien et de la gestion des d'arbres ou des haies basses. Contrairement au défrichement, la coupe ne modifie pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation de boisement.

Défrichement d'arbres ou de haies basses

On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire un boisement (arbres de haut jet ou haie basse) ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences (défrichement direct par abattage ou indirect par coupe abusive).

Division en drapeau

Terrain situé en profondeur issu d'une division parcellaire. Ces terrains n'ont pas de limite sur la voie publique (ou voie ouverte à la circulation publique), à l'exception de leur accès.

Égout de toiture

Partie la plus basse de la toiture, évacuant les eaux de pluie.

Encadrement

Partie de la maçonnerie saillante ou peinte qui entoure un percement.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Épis de faîtage

Pièce ornementale métallique placée aux extrémités d'un faîtage de toiture.

Exhaussement

Remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée

Sauf indication contraire formulée dans une règle du présent document, il s'agit d'une extension ne dépassant pas 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Ferronneries

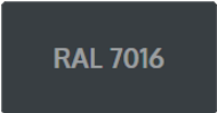
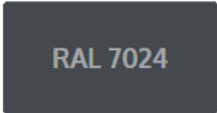
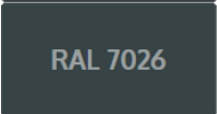
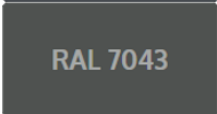
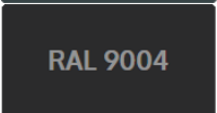
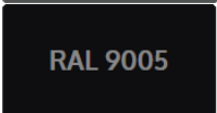
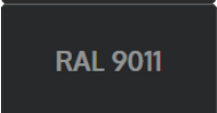
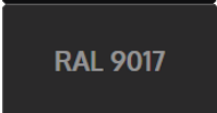
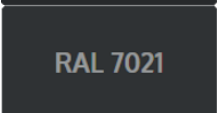
Désigne les ouvrages façonnés en métal, tels que les grilles, les ferrures, les balustrades, etc.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Gris et noirs

Couleurs de teinte RAL 7016, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7043, RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011, RAL 9017 ou RAL 7021, ou approchant.

Gris anthracite		Gris graphite	
Gris granit		Gris signalisation B	
Noir de sécurité		Noir foncé	
Noir graphite		Noir signalisation	
Gris noir			

Habitations légères de loisirs (HLL)

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 CU) : par exemple, les chalets.

Harpage

Disposition en alternance des pierres ou des briques d'une tête de mur, d'un angle ou d'un chaînage de mur.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (cheminées, antennes, mâts, silos ...) ou architecturales nécessaires au fonctionnement des édifices sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L.511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, l'insalubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Lambrequin

Bandeau d'ornement en bois ajouré disposé devant les chenaux, marquises ou les volets roulants pour les masquer à la vue.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus (terrains situés sur la commune ou sur une commune limitrophe). Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Linteau

Élément qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge.

Lucarne

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour dans les combles.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Modénature

Ensemble des éléments de décor d'une façade (encadrement de baie, corniche, bandeau...).

Mortier

Mélange constitué de sable et d'un liant (chaux, ciment), servant à lier différents éléments.

Mur gouttereau

Mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau.

Mur pignon

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales.

Parement

Matériau de construction (brique, bois, pierre, etc.) visible en façade.

Pignon

Façade non surmontée par une pente de toit.

Remblai

Voir exhaussement

Résidences mobiles de loisirs (RML)

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler (article R111-41 CU) : par exemple, les mobil-homes.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R111-51 CU) : par exemple, les yourtes.

Soubassement

Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques cm sur le nu de la façade.

Souche de cheminée

Ouvrage en maçonnerie élevé en émergence au-dessus d'un comble ou d'une toiture-terrasse pour contenir le ou les conduits de fumée.

Surface / surface de plancher

Le terme « surface » des constructions fait toujours référence à la « surface de plancher des constructions (SP) », c'est-à-dire la « somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes) », après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs) ;
- Surfaces au sol d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Surfaces au sol aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- Surfaces au sol des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges) ;
- Epaisseur des matériaux isolants.

Surface imperméable

Sont considérées comme imperméabilisées toutes les surfaces sur lesquelles la majeure partie de la pluie ruisselle en surface, en opposition aux surfaces dites perméables pour lesquelles la majeure partie de la pluie va s'infiltrer dans le sol :

Surfaces imperméables	Surfaces perméables
Toitures en ardoise, tuile, bac acier, bardeau bitumineux, etc.	Toitures-terrasses végétalisées
Allées et stationnements en enrobé, béton, pavés	Allées en gravillon, mélange terre-pierre, enrobé drainant, etc.
Piscines	-
Terrasse en béton, carrelage, etc.	Terrasse en bois sur plots

Terrain

La notion de terrain recouvre :

- La parcelle
C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.
- Ou l'unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Toiture cintrée

Toiture en forme d'arc de cercle.

Toiture-terrasse

Toiture et / ou terrasse dont la pente est inférieure à 5 % (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

Galerie ouverte en construction légère, rapportée en saillie le long de la façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

Annexe n°5 : Destinations et sous-destinations de construction

D'après la fiche technique réalisée le 8 juillet 2024 par la DGALN/DHUP

Liste des 5 destinations et des 23 sous-destinations selon les arrêtés du 10 novembre 2016, du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtel
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Destination « exploitation agricole et forestière »

1. La sous-destination « exploitation agricole »

Elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Les activités agricoles sont définies par le 1° alinéa de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime (CRPM) comme des « activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (...). »

Ainsi, la sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux, constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L311-1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage (cf. CE 6 mars 1991, n°105487 ; CE 6 mai 1996, n° 135979).

Par ailleurs, l'arrêté du 22 mars 2023 a modifié la définition de la sous-destination « exploitation agricole » pour l'élargir aux « constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ». En effet, ces constructions avaient été ajoutées à la liste des constructions et installations qui peuvent être autorisées dans les zones agricoles ou forestières d'un PLU mentionnées à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ÉLAN. La définition intègre désormais ces constructions sous réserve toutefois que les conditions permettant leur implantation dans ces zones soient respectées, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas être « incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

En revanche, la présente définition ne préjuge pas de l'appréciation des critères d'admissibilité d'un bâtiment prétendument agricole qui en effet doit toujours être nécessaire à une exploitation agricole. Cette appréciation relève de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, et impliquera de vérifier d'une part, la justification du caractère professionnel de l'exploitation agricole et de sa dimension économique, et d'autre part, du caractère nécessaire du bâtiment envisagé à l'exploitation agricole (au regard de ses caractéristiques - cf. CAA Bordeaux, 4e chambre, 17 Décembre 2021, n° 19BX02911).

2. La sous-destination « exploitation forestière »

Elle recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (en particulier : maisons forestières et scieries).

Destination « habitation »

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

3. La sous-destination « logement »

Elle recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire (au titre de résidence principale ou secondaire), locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps.

En revanche, dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, notamment dans la notice de présentation du projet, cette sous-destination pourra recouvrir également :

- Les chambres d'hôtes au sens des articles L324-3 et D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de quinze personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ;
- Les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales (https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf).

La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants - dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living »). Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs (chambre, salle de bain, petite cuisine) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, spa...). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés (Wifi, ménage, parking...) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.

4. La sous-destination « hébergement »

Elle recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences

étudiantes avec service para-hôtelier). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté codifié à l'article L631-11 du code de la construction et de l'habitation, les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ont une destination, au regard des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, qualifiable à la fois « d'hébergement » et « d'hébergement hôtelier et touristique » selon les dispositions applicables à cette date. Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 a divisé la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » en deux sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques », ce qui revient à donner aux RHVS une triple sous-destination correspondant soit à « hébergement » dans la destination « habitat », soit aux sous-destinations « hôtels » ou « autres hébergements touristiques » dans la destination « commerce et activité de service ».

Destination « commerce et activité de service »

5. La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

Elle recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Elle recouvre d'une part « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés.

Elle recouvre également « les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ». Il s'agit là principalement des « drives » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton : « drives piétons ».

On notera que les locaux utilisés pour la livraison tels que les « dark stores » et « dark kitchens » relèvent d'une autre sous-destination : respectivement « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Cette sous-destination inclut d'autre part les « constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services » pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc..) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc...). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L111-1 à L111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R111-1 du même code.

6. La sous-destination « restauration »

Elle recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.

Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

7. La sous-destination « commerce de gros »

Elle recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (par exemple : enseigne « Métro », grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.).

8. La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Elle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin, etc.) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

L'arrêté du 22 mars 2023 a ajouté les termes « notamment médicaux » pour indiquer plus clairement que la définition concerne les constructions destinées à recevoir les patients des professionnels médicaux (les médecins, les sage-femmes et les chirurgiens-dentistes) et paramédicaux (les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes, les orthophonistes, les préparateurs en pharmacie, etc.).

Cette sous-destination inclut également les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. On y trouve également les salles de sport privées, le spa, etc.

9. La sous-destination « hôtels »

Elle recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L311-6 du code du tourisme.

10. La sous-destination « autres hébergements touristiques »

Elle recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

1. Les résidences de tourisme (L321-1 à L321-4 du code de tourisme) ;
2. Les villages de vacances (L325-1 du code du tourisme ; articles D325-1 à D325-3-4 du code du tourisme) ;
3. Les maisons familiales de vacances (articles D325-13 à D325-22 du code du tourisme).

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières (https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf).

Le classement en « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.

11. La sous-destination « cinéma »

Elle recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (exemple : bibliothèque municipale, piscine, etc.), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée, etc.

12. La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs

groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture, etc.), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).

Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex : URSSAF) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public, etc.), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public.

Ce caractère substantiel de l'accueil du public n'est pas quantifié (il n'est pas nécessaire que plus de 50% de la surface de plancher du bâtiment soit dédié à l'accueil du public) mais estimé au regard des missions de service public qui y sont exercées.

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ». En effet, la distinction entre les bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé ne se justifie que par la nature de ses occupants mais pas du point de vue des règles d'urbanisme qui pourraient leur être applicables dans un PLU (hauteur, stationnement, assainissement, etc.).

13. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, etc.

Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.

14. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, etc.), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L6323-3 du code de la santé publique).

15. La sous-destination « salles d'art et de spectacles »

Elle recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

16. La sous-destination « équipements sportifs »

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

17. La sous-destination « lieux de culte »

Elle recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Elle a été créée par l'arrêté du 22 mars 2023 afin de désigner spécifiquement les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.

L'article 7 de la loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L422-5-1 instaurant la consultation préalable du représentant de l'Etat dans le département pour tout projet portant sur des constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte. La création de la nouvelle sous-destination spécifique aux lieux de culte facilitera la procédure mise en œuvre pour l'application de ces dispositions.

18. La sous-destination « autres équipements recevant du public »

Elle recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.

Cette sous-destination recouvre également les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs.

Il n'en est pas de même pour les terrains familiaux locatifs qui accueillent des constructions et dont le mode de gestion et d'attribution par un bailleur social les fait relever logiquement de la sous-destination « logement ».

Note : cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du code de la construction et de l'habitation.

Destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »

19. La sous-destination « industrie »

Elle recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination regroupe les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements), ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture).

Cette sous-destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

20. La sous-destination « entrepôt »

Elle recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Elle recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « dark stores », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises.

Elle recouvre également les « data centers ».

Les équipements de logistique urbaine de proximité entrent également dans cette catégorie d'entrepôt. En effet, ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la

livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.

21. La sous-destination « bureau »

Elle recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité sont rattachées à cette sous-destination « bureau ».

22. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

23. La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »

Elle recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

Annexe n°6 : bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou en zone naturelle

Le plan de zonage identifie un bâtiment qui, en raison de son intérêt architectural et patrimonial, peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

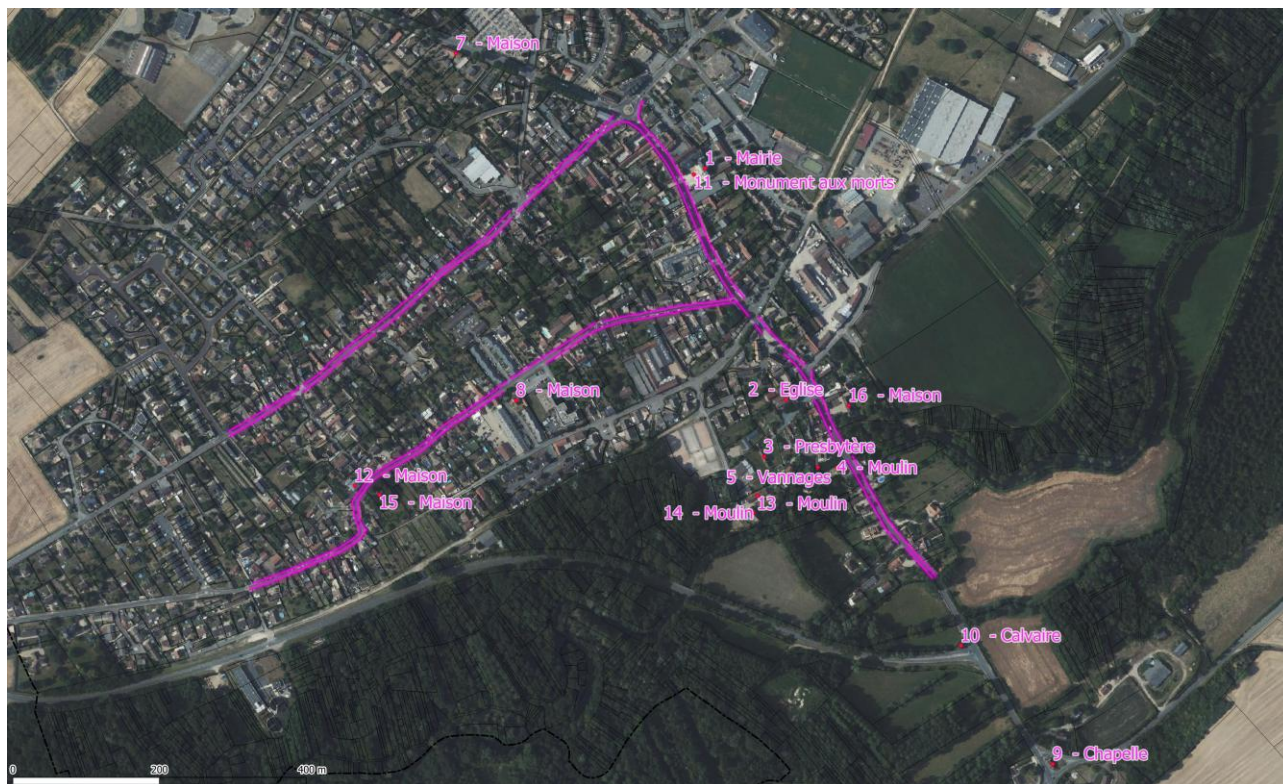
Bâtiment B01 pouvant changer de destination en zone agricole (hameau du Mesnil Milon) :

Il s'agit d'un ancien four à pain, situé dans un corps de ferme au Mesnil Milon. Ses façades sont enduites et il est couvert de petites tuiles plates.



Annexe n°7 : constructions remarquables

Gasny possède un **patrimoine bâti intéressant**, essentiellement regroupé en centre-ville autour de la rue de Paris, de la rue de Vernon et de la rue de l'Industrie, ainsi que dans le cœur du hameau du Mesnil Milon. Quelques constructions remarquables existent à l'écart de ces rues anciennes.



Linéaires et constructions remarquables protégées par le bourg de Gasny et dans le hameau de Saint Eustache



Linéaires et constructions remarquables protégées dans le hameau du Mesnil Milon

N°	Description	Photos
Linéaire bâti de la rue de Paris	La rue de Paris est marquée par la présence d'un bâti majoritairement ancien, implanté à l'alignement et en ordre continu (d'une limite parcellaire à l'autre). Dans leur grande majorité, les bâtiments comportent deux niveaux droits et présentent leur mur gouttereau sur rue. Ils sont édifiés en enduit (teintes beiges et ocres) ou en pierre apparentes. Quelques colombages et des éléments de façade en brique sont également visibles. Quelques constructions sont implantées en retrait. Dans ce cas, l'alignement sur rue est fermé par un mur maçonné. La régularité de ces alignements bâtis doit être préservée : hauteurs, rythme des ouvertures, matériaux, etc.	  

N°	Description	Photos
Linéaire bâti de la rue de Vernon	La rue de Vernon présente une configuration similaire à celle de la rue de Paris, mais elle est marquée par davantage de séquences de constructions implantées en retrait avec des murs maçonnés fermant l'alignement sur rue.	

N°	Description	Photos
Linéaire bâti de la rue de l'Industrie	La rue de l'Industrie présente une configuration similaire à celle de la rue de Paris, mais elle est marquée par davantage de séquences de constructions implantées en retrait avec des murs maçonnés fermant l'alignement sur rue. De plus, des résidences collectives modernes ont créé des percées dans l'espace public, qui reste ouvert à leur passage.	  

N°	Description	Photos
B1	<u>Mairie</u> Construite en 1901, avec une façade classique divisée en travées régulières, en brique et en pierres apparentes. Présence de lucarnes ouvragées et d'un clocheton en toiture.	
B2	<u>Eglise</u> L'église paroissiale est construite de pierre calcaire. Le transept et le chevet sont du 16^{ème} sur des vestiges du 13^{ème}, la nef, reconstruite par Henri Jacquelin en 1898, est à voûtes d'ogives. Le clocher, de base carrée, est à flèche polygonale.	
B3	<u>Presbytère</u> Maison à colombage, couverte en petites tuiles plates.	

N°	Description	Photos
B4	<u>Moulin</u> Construit vers 1860 (source BDNB). Façades en enduit et colombage. Couverture en petites tuiles plates.	
B5	<u>Vannages</u>	
B6	<u>Calvaire</u>	

N°	Description	Photos
B7	<u>Maison</u> Construite vers 1850 (source BDNB). Façades en pierres apparentes. Partiellement couverte en petites tuiles plates / tuiles à côte.	
B8	<u>Maison</u> Début 20^{ème}. Façades éclectiques en pierres apparentes. Couverte en tuiles mécaniques.	
B9	<u>Chapelle</u> Ancienne chapelle citée en 1655. Elle a été aménagée un temps en auberge.	

N°	Description	Photos
B10	<u>Calvaire</u>	
B11	<u>Monument aux morts</u>	
B12	<u>Maison</u> Façades enduites (pierres apparentes en chainage). Couverte en zinc.	

N°	Description	Photos
B13	<u>Moulin</u> Construit vers 1830 (source BDNB). Façades en enduit et colombage. Couverture en tuiles mécaniques.	
B14	<u>Moulin</u> 19^{ème} siècle. Façades en enduit et colombage. Couverture en tuiles plates.	
B15	<u>Maison</u> Construite en 1898 (source BDNB). Façades éclectiques en pierres et briques apparentes. Couverte en ardoise.	

N°	Description	Photos
B16	<u>Maison</u> Construite en 1801 (source BDNB), avec une façade enduite divisée en travées régulières (pierres apparentes en chainage). Couverture en tuiles plates.	